



定金支付

聽聞房東的負面消息，可以拿回定金嗎？

學生四人合租，看屋滿意後，付定金2,000元給房東，後因房東要提高押金，又聽說房東的一些負面事情，於是不想承租，可以拿回定金嗎？

學校處理方式

策略分析

問題分析

- 1.經查證係雙方溝通不良所致，且學生亦無法舉證有關房東之具體負面事情。
- 2.因學生額外要求床舖及網路線等設備，故房東提高押金並無不妥。
- 3.學生於本案尚未處理，即已另覓租屋處且完成簽約。
- 4.案經研判：該房東所擁有之租屋處近40間套、雅房，長時間與本校合作關係良好，不致為了2,000元定金而破壞合作關係。

處理策略

- 1.本案租賃一方學生要求返還定金之原因，不符民法第249條之規定，故需告知學生於法不合之處。
- 2.學生經濟上確為弱勢，但在法律上的規範也必需知悉，才能因此事而有學習成長經驗。
- 3.少輸為贏，還是親自造訪房東，希望房東能退回半數定金。

處理結果

經與房東協調，同意退還定金1,000元。

心得與建議

- 1.學生向校方反應本案初期，仍堅持預付定金時，房東並未說明未按時簽約，將沒收定金，殊不知法有明文，顯見對租屋常識之不足。
- 2.建議學生覓屋時可與住宿服務組先期連絡，可由學校派員陪同學生前往辦理租屋事宜。
- 3.相關租屋資訊，本校賃居生服務專區均已設定，年度亦邀請崔媽媽基金會辦理「如何租屋」專題講座。

專家建議與回饋

有關定金

定金並非強制性一定要給，給多少未有明文規定，我國民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」也就是說只要學生給付定金，租賃契約即推定成立。第249條定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 1.契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 2.契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

因此建議同學先衡量自己的租屋意願後，再決定是不是要給付定金。如果決定給付定金，也不須給付太高額。繳交定金時雙方應另立簽收字據，以避免任何一方發生給付定金後拒租，卻又求償無門的情形。

耳聞房東的負面消息

一份租約的終止，除非雙方能達成協議，否則就必需依法來終止。若無法源的支撐，又無法舉證，自行主觀的認定即要求終止，是無法獲得支持的。“耳聞”一項，並無實證證明房東違反任何法律或約定，所以是不能構成終止租約的原因。學生若覺不放心，而執意不願簽約，定金被沒收當屬合理。

建議學生在付定前，即能多次看屋，並詢問學校、同學、鄰居、附近鄰里等，多搜集相關資訊，即可過濾不佳的居所環境或不良房東。

參考法條

民法第249條（定金之效力）：

定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 一 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二 契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

定金變斡旋金，房東不租，仲介不肯退！

本校學生在路邊看到一則租屋廣告，與對方約定看屋，直至到了出租地點，才發現來帶看的人是仲介，雖覺得沒有事先告知有點怪怪的，還是決定先看屋再說。

看後覺得滿意，遂當場給付房仲5,000元作為定金，但房仲開立之收據為『租屋斡旋金』，學生當時還質問為何不是寫定金，房仲告知反正一定會租到房子，到時拿來扣抵簽約的金額，並不會有什麼損失。結果事後委託人（房東）給的理由是「不租學生」，此租屋案即告無效。

學生因租不到房子而至仲介公司要求房仲賠償，房仲態度轉為惡劣，還惡言相向，不但，硬拗當初收的是斡旋金而非定金，還揚言要找警察來驅逐學生到店無理取鬧。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生心態而言

學生只是單純的想找房子，一開始並不清楚對方是仲介還是房東，看屋時才發現對方是仲介，雖覺得仲介介入不妥，但因見其為一家知名仲介，應不致欺騙同學，故信任仲介的服務。不料在繳了金額後，卻被通知無法承租，並不再為學生協尋房子，同學要求仲介退回定金5,000元，且應依民法第249條應加倍賠償5,000元，但是仲介以當初簽約的內容是「斡旋金」而非定金，因此拒絕賠償，遂與學生發生爭執，並揚言要找警察來驅逐學生到店無理取鬧。

就房東而言

房東全權交給仲介公司出租房屋，並沒有參與本案。

觀仲介公司的行為

仲介公司為房屋買賣、出租之專業仲介商店，為了逃避相關的責任，刻意在定金的合約上，將定金改成「斡旋金」，而且是寫在合約上的不起眼之處，並將字體縮小，意圖使消費者看不清楚而模糊帶過，以逃避民法上對定金效力的規範，避免賠償的責任。

處理策略

避免處理不當

學生發生了困難而向學校求援，學校當然是責無旁貸，然而今天面對的是學生跟仲介公司發生的糾紛，而對方又是房屋買賣、出租的專業仲介公司，為避免因處理不當而使問題擴大，甚至引起媒體關注，應仔細研判處理方式。

尋求專業資源

教室討論本案後決定，轉介給縣政府消保官處理較為妥當。考量點有：

- 1.因為消保官具有公信力
- 2.消保官具有專業及豐富之經驗
- 3.本件屬與企業主之消費糾紛，故可適用於消費者保護法，屬消保管轄範圍。

處理結果

輔導教官陪同學生到縣政府找消保官申訴，消保官接獲此申訴案件後，即安排房仲業者與學生來協調。消保官在協調時指出，在法律上並無「斡旋金」之名詞，因此這是房仲業者規避責任之用詞；但是房仲業者也說明他們是受房東委託來出租房屋，並不保證房東一定會將房屋租給任何人，而且法律也無規定不可以使用「斡旋金」。隨後消保官又指出，既然法律沒有規定不可以使用「斡旋金」，要求房仲業者應將「斡旋金」的定義寫在合約內，並且不可以故意將「斡旋金」的字體刻意縮小，讓消費者看不清楚而模糊帶過，以免再生爭端。事後在消保官的要求下，房仲業者向同學致歉，並全數退回「斡旋金」給同學。

心得與建議

鑑於學生租屋問題層出不窮，學校宜加強租屋方面的法律常識宣導，定期舉辦租屋安全的相關研習；同時學校應建構租屋資訊平台，免費提供給學生安全、有保障的租屋資訊，以避免發生紛爭。另外在處理學生租屋糾紛時，可以尋求各種資源，例如本案轉介給縣政府消保官處理，即是一個成功的案例。

專家建議與回饋

本案房屋仲介業者不直接收取「定金」而改收「斡旋金」乙事，研判仲介業者未獲房東授權出租房屋並收取定金，可能僅為代尋房客。因而在帶看房屋後，怕機會喪失，所以改用向學生收取斡旋金的策略。如此可避免因收取定金後房東不出租，而面臨民法第249條加倍返還的情況。

依不動產經紀業管理條例第19條規定，在收取費用規定中，並無可事先收受斡旋金之規定。故本案因房東不同意出租，即應退還向學生收取的「斡旋金」。

建議同學簽約時，發現文字意思不對或不理解，切記不要簽名及付錢。

名稱	說明	用於租賃
斡旋金	目前法院對斡旋金的看法，係指買方就買賣標的不動產之出價與賣方之售價有所差距，由買方支付居間人一定數額之金錢或代替物，使居間人代向賣方議價。而斡旋金，乃不動產仲介業興起後，始出現之名詞，乃指於不動產「居間」、「仲介」時，因買方所欲承購或承租之買賣條件（如：價格、付款方式……等等），與賣方委託出賣、出租之條件未完全一致時，而買方為表示其購買意願與誠意，並確保其購買權利，乃交付「斡旋金」予仲介業，委託仲介業者持續代其向賣方洽談，斡旋買賣或租賃條件。	承租方（房客）若有意願承租，向承租方收取一定的價格（約租金的一半），並代承租方向出租方（房東）商議價格、設備……若出租方同意出租，即將斡旋金轉為定金，推斷租賃契約成立，此時承租方若因個人因素無法承租，則無法請求返還斡旋金。若出租方不同意，則表示仲介公司的斡旋協商失敗，仲介應還斡旋金予承租方。

參考法條

民法第566條（報酬及報酬額）：

- ① 如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。
- ② 未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。

不動產經紀業管理條例第19條：

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬.其經營仲介業務者.並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

契約簽訂問題

承租後房東又加蓋改建，噪音擾人

王生於99年3月4日至軍訓室向系輔導教官反映，賃居處房東違法加蓋房間，每日敲打鑽孔嚴重影響生活品質與作息，與房東協調退租事項，遭房東拒絕，目前施工狀況仍在持續中，請求教官協助解決。

學校處理方式

策略分析 問題分析

教官約詢王生瞭解事件經過及詳情，獲知王生與房東溝通後，房東表示將立即要求工人每日減少工作時數，也保證會儘速完工，但因王生平日在校外工讀，早上需要休息，且正值學校即將舉行期中考，所以希望房東能停止施工或同意其無條件退租。另王生僅以口頭與房東協調，並未將違法加蓋之事實拍照存證，教官決定與王生共同至賃居處所，訪視瞭解目前狀況及影響程度，並將違法加蓋之事實拍照存證，以利與房東協商。

處理策略

證據留存、同學意向

教官陪同王生實際訪查後，已將違法加蓋的房間予以拍照存證，確認房東有違法加蓋房間之事實，因已嚴重影響日常生活，所以王生想要解除合約，另外尋找其他合適住宿的房間，教官建議王生應考慮退租後是否可馬上尋覓適當賃居處所？同時教官也已協調學校住服組，安排學校宿舍，提供王生另一種住宿的選擇。王生表示已找到合適的校外宿舍，隨時可立即簽約入住。

告知家長、探詢房東態度

教官與王生母親取得聯繫後，母親表示家中居住於台南，無法親自到學校協助王生處理，其母親同意王生另覓合適的賃居處，也希望教官能多幫忙，教官請王生再次與房東協調，強調因工人每日敲打鑽孔，使其無法專心讀書，睡眠也受到嚴重影響，經王生與房東溝通後，房東仍堅持不願意無條件退租，房東表示若要退租須依合約內容，須給付8,000元違約金。

雙方協商、分析利弊

教官陪同王生與房東約定時間協調退租事宜，房東表示依合約內容，退租須給付8,000元違約金，如其同意王生無條件退租，退租後若沒有人立即續租，將會造成其租金損失，且於王生向她反映後，她也請工人配合減少每日施工時間。

教官表示，今天王生要退租的原因，是因其違法加蓋，不是王生無故違約，工人每日敲打鑽孔這是事實，此舉已嚴重影響王生生活品質與作息，希望房東能同意王生無條件退租。

處理結果

教官陪同王生與房東溝通後，房東同意無條件解除租約，並將押租金8,000元退予王生。後王生也順利與新房東完成簽約入住，教官將事件處理經過及詳情，以電話通知王生母親，其母親非常感謝教官與學校的協助。

心得與建議

學生在遭遇賃居糾紛時，多以電話或口頭協調的方式與房東溝通，往往只顧及要有結果，卻忽略當事件發生時，保存證據的重要性，因而喪失與人談判的籌碼。本案即是很典型的例子，在王生前來投訴時，無意識須提出任何證據來支持自己的說法，因此在協助王生解決賃居糾紛時，也同時教育王生處理類似案子的方法、程序及應注意的要項，使王生能於經驗中獲得成長。

專家建議與回饋

依案由陳述，學生似無被事先告知房東將改裝變更房屋一事，在無告知下，房東自行變更屋內陳設，是屬變更契約內容，應要與房客協調才是，改裝造成房客使用不便、生活品質受影響，房客當然會因此要求提前終止租約。

未成年簽約可以嗎？

剛升大二的阿滿，開心的想在校外居住，在未經父母協助下自行找到賃居處，並簽約入住。家長前往探視，發現居住地方潮濕、陰暗，安全也頗有問題，便先行另覓居所，於搬遷完畢後才通知房東搬離情事。房東聽聞後大為生氣，謾罵阿滿父母家庭教育失敗、賴皮，而不願終止租約；家長卻認為學生未成年簽約不合法，堅持要搬。

學校處理方式

策略分析

問題分析

1. 阿滿使用本校提供之契約書，約內第12條明訂「期限未滿，一方擬解約時，需得他方同意，若乙方（即房客）擬提前終止本約，應於一個月前通知甲方（即房東），並應另行給付甲方相當一個月之租金額……」。
2. 阿滿未滿20歲，且未在父母同意條件下簽約，依據民法第79條：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」，所簽合約基本上未具法律效力；建議家長主張之。
3. 學生家長認同「違約應付賠償」。惟房東態度強硬惡劣，堅不退讓，且出言傷人（言語攻擊阿滿家人稱家庭教育失敗、反控耍賴、無禮謾罵……等）。

處理策略

由系教官、賃居輔導老師共同針對本案相關法規商議結果，建議處置方法，提供學生家長與房東參考，期儘快圓滿獲得解決：

1. 主張民法第79條對乙方有利之權力。惟依民法第77條：「……但純獲法律上之利益，或依其年齡及身份，日常生活所必需者，不在此限。」房東亦可能主張承租人雖未滿二十歲為限制行為能力人，但因其年齡、身份及日常必需，需在外行租屋行為，而推得所簽訂之租賃契約生效。
2. 提醒房東：本案宜儘快解決，以免影響開學前下一波房屋出租時機。
3. 繼續不合理、不對等耍賴下去，學校將列入「不良租屋」名單，以糾紛未了為由，不鼓勵同學租住。

本案進行流程概依：A. 家長與房東協調 → B. 學校介入協助商調 → C. 申請調解 → D. 提出訴訟等四階段進行。

處理結果

經學生家長與房東電話多次協商，家長同意在租金和押金之外，再額外加付一個月租金（合三個月租金，已超出契約所訂金額），房東始同意不再為難阿滿，雙方就此達成協議。

心得與建議

學生家長為求本事件盡快落幕，遂以「加倍賠償金」方式處理，與房東達成協議；惟此舉對於日後之可能影響，不可謂不大。爾後再遇類似狀況，房東可能循例以對，恐將影響往後租屋同學之權益。故此將本案列為案例宣導周知，並將該戶列入不良房東，提供租屋同學參考。該房東雖列入本校不受歡迎對象，惟因未與本校簽約，故本校對其未具約束力，僅能實施有限宣導，請同學審慎選屋，小心簽約。

專家建議與回饋

同學簽的契約有效嗎？

民法第79條：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力」。

民法第77條：「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。」

阿滿的父母主張第79條適用，房東則主張第77條適用。本案阿滿雖未滿二十歲為限制行為能力人，但因其年齡、身份及日常必需，需在外行租屋行為，判斷以第77條適用為宜，因而推得所簽訂之租賃契約生效。

契約生效後逕行搬離並不影響契約的效力

搬走後並不代表租賃關係的消失，契約仍是存在，阿滿仍需依約給付房租的。若要提前終止租約，需與房東協商徵得同意始可。因此建議同學看屋時一定要多小心，請同學陪伴或請家長參與，亦可多多參考學校的租屋資訊或多做詢問。

是否可針對房東態度提告

溝通過程中涉及言語衝突，房東因情緒關係而在未能提出具體證據且眾人可以共同見聞的情況下，以不雅言語隨意謾罵，對阿滿父母進行「精神上的損害與污辱」，恐已成立刑法第309條第1項公然侮辱。但，此罪名成立是必需透過檢察官向法院起訴後才能追訴處罰的，是無法立刻在當下判斷房東真有觸及刑責，而且訴訟是曠日廢時的過程且須舉出事證，所以，要提醒房東及房客，爭吵衝突中難免會為情緒性或失理智的話語表現，但三思而後言才是最重要的。

民法第77條（限制行為能力人之意思表示）：

限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。

民法第79條（限制行為能力人訂立契約之效力）：

限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。

刑法第309條（公然侮辱罪）：

- ① 公然侮辱人者，處拘役或三百元以下罰金。
- ② 以強暴犯前項之罪者，處一年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

案例5

學生付定留假名，嚇壞房東疑遇詐騙

本校研究所在職專班J生，於100年2月○日向Y房東承租鄰近學校之套房乙間，簽訂租屋契約載明承租期間為1年，支付定金1,000元取得租屋處鑰匙，並聲明於2天後繳清押金及第1個月租金，共計16,000元。然J生2天後並未支付上述款項，Y房東於3天後電話聯繫J生未果，在連續聯繫3天均無法通聯後心生恐慌，擔心遇到歹徒詐騙，向校方查詢後發現學校無與J生同名之學生，始發現同學以假資料簽約。當天下午J生主動與Y房東聯繫見面，表明不願承租該套房，要求房東退回支付之定金1,000元。Y房東要求核對學生證遭J生拒絕，J生以Y房東動手拉人為由打電話報警，Y房東則聯繫學校教官協處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東有意願出租給J生，而J生卻避不見面，造成房東不知該如何處理的困擾。後J生雖出現，但非有意承租，而是要解約拿回定金，房東情緒反應自然不佳。房東不滿學生的欺瞞及反悔態度，要求學生：

- 1.賠償違約金額：契約中載明「租賃期間承租人若擬提前搬離他處時，承租人應賠償房東一個月租金」，故按照契約要求J生需賠償一個月。
- 2.定金全數沒收。

就學生而言

學生之法律觀念欠缺，對於定金的意義無概念，又擔心留下真實姓名資料，會有麻煩事，而且認為尚未遷入及支付租、押金前，都無須負擔任何責任，所以留下假名給房東。對於房東之要求，拒絕支付。

處理策略

教官接獲房東來電至現場了解事件始末，並針對雙方歧見部份進行協調溝通。

處理結果

經協調2周後雙方達成和解，J生同意支付Y房東8,000元，並入先前支付之定金1,000元作為補償。

1. J生同意承租Y房東之套房，並簽訂契約為憑，事後未交付約定款項，已違約在先，賠償在所難免。建議承租人簽約前應詳閱契約內容，如有疑義應當下溝通，避免事後發生損及權益情事。
2. 一般於市面販售之租賃契約對承租人及房東之權利義務並非對等，建議修改部份內容以符合公平原則，或使用學校製發之契約書，以維護學生租屋權益。
3. 發生租屋糾紛時雙方應本契約內容心平氣和討論，切勿隱瞞實情、意氣用事而使損失擴大。
4. 簽約時盡量請家中長輩陪同，可協助檢視契約內容，提供經驗將契約修得更為合理。
5. 依據民法第249條規定：「契約因可歸責於付定金當事人的事由，以致不能履行時，定金不得請求返還……」建議定金儘可能不要支付太高金額，可避免日後因契約撤銷衍生之退費爭議。

專家建議與回饋

依民法第245條之1，J生用假名簽約房東是可以提出損失賠償的要求，雙方當事人若用假名簽約，因而造成損失者亦應付賠償責任。

J生已完成簽約，表示合約生效故不能主張退還定金，若要提前終止租約，需與房東協商徵得同意始可。而且契約中已載明租賃期間承租人若擬提前搬離他處時，承租人應賠償房東一個月租金，故J生若要解約需賠償房東一個月租金。

J生用假資料簽約，使這些原無意義的文件，成為他人名義的契約書，讓當事人誤以為相信，且以生損害於他人者的行為，恐已觸及刑法第210條偽造私文書罪。所以，提醒同學在簽約前一定要謹慎小心，不要貿然就做決定。

參考法條

民法第245條之1（締約過失責任）：

① 契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有下列情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任：

- 一 就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。
- 二 知悉或持有他方之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏之者。
- 三 其他顯然違反誠實及信用方法者。

② 前項損害賠償請求權，因二年間不行使而消滅。

刑法第210條（偽造、變造私文書罪）：

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

案例6

簽約後才發現契約不公平，這樣的契約是有效的嗎？

99年4月學生9人因未抽中宿舍，合租一幢透天厝，契約當中房東有許多附加條款，學生並未提出異議，9人全數簽名承租。5月時○姓學生家長至學生居所看看，發現有變電箱在屋外，認為對學生健康有影響，因而要學生遷離。

○姓學生和其他室友討論，大家決定一起搬離此處。

對房東告知要提前終止，房東回應，提前走人須按契約履行，契約內文中有幾項約定：

1. 乙方若不續租，甲方得於承租期間內帶人參觀房子及房間，若乙方藉故拖延參觀房間及房子，致甲方遭受損失，乙方應負所有損失之責，乙方不得異議。
2. 若乙方在租賃期間開始前毀約者，應賠償甲方九個月房屋租金。
3. 特約租賃期間內，乙方若提前遷離他處，乙方應賠償本租賃契約之剩餘期間之所有租金，乙方決無異議。

此時同學及學生家長認為，這樣的契約明顯的有失公平，應不能算是有效的契約書，可以主張契約無效，不租了嗎？

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生言：

1. 學生無租屋經驗又有找屋壓力

99年4月本校大一升大二同班新生共9人，因學校宿舍床位抽籤未中籤，打算一起至校外租屋。因同時間，也有許多一樣狀況的同學都在校外找屋，在搜尋數筆租賃資訊及實地看屋後，9名同學擔心找不到房子，就在看屋後，未經多加考慮下，就急急忙忙的與房東簽下租賃契約。

2. 契約附加內容經由房東口述

以上所提之外加契約條款，經向學生確認房東已有說明外加條款之內容，並訂定契約有效期限1年；每月繳房租3萬；押金2個月，雙方同意蓋章完成簽約。

由上，可知本契約即使學生未細看，也經由房東口述解釋，並徵得學生同意才得以簽下。

016 家長希學生搬遷的理由

○姓家長認為賃居處附近有設置變電箱，對於學生居住安全有害之虞，故反對居住於此，要求○生搬離。

房東態度

本份契約書，是由房東唸法律系的女兒書寫，故非常清楚契約中對雙方權利義務該如何做約定。因而，對於家長所提終止理由的回應是按契約而行，否則拒絕提前終止。契約當中除以上約定外，尚有乙方如未能於交屋時，將房屋內外環境恢復至甲方交屋時整齊乾淨，則甲方得以押租金為清潔費用，乙方不得異議等等條款。

處理策略

學生多次與房東協商後，仍未得共識之下無奈尋求校方協助。本組接獲案例後，所採取步驟為：

1.取得租約資料，掌握確切租約內容

2.分析此案對學生之利弊

- 依契約自由原則及私法自治精神，契約當中約定並未違反強制法及公序良俗，並經由房東口述告知，學生乃在知情之下所簽，房東並未有欺瞞的行為。
- 所約定的特別事項，均由房東讀法律系的女兒所寫，確實未違反法律中禁止事項，學生當時未做反應，事後反悔，依法而言，學生實屬理虧。
- 變電箱對健康、安全之影響需舉證對房客確有影響，才能成為終止的理由，目前學生及家長均無法舉證，因而要終止本租約，對學生而言也屬理虧。

3.告知協調難易及探詢底限

分析以上狀況，從契約的簽定到終止的原因，都是學生個人的問題，要藉由法來向房東要求終止，是幾無立場。因而明白告知學生困難度，並先請學生與家長聯絡，探詢協議的最後底限是什麼，待9人達成共識後，再請房東至校協調。

4.尋求導師與輔導教官之協助

5.與房東聯絡

輔導人員與房東多次電話訪談後，終於同意至學校與學生協調終止事宜。

處理結果

在導師、輔導教官及輔導人員為客觀中立的第三者介入下，雙方以和平方式對談，並針對學生過錯之處以柔性勸導方式，委請房東諒解，經3小時的對談後，最後房東答應解除租約，並全數歸還學生已繳的押金及租金，案件處理圓滿完成。

經此次租屋糾紛後，校方為加強學生對於簽訂租屋契約法條認知及租屋時須注意事項，除每學期固定辦理一次租屋講座外，另加辦四場『校外賃居租屋契約說明會』，並由賃居輔導員擔任講師，以座談會方式解決學生對於租屋契約的疑問。

心得與建議

校園租屋糾紛中，需用到法律來解決問題的案例實為不多，而真正問題的癥結點通常是學生與房東間溝通出了問題，如果在雙方溝通間有一比較客觀的中立第三者介入，很多事情最後都能順利解決。

基於學校為教育場域，輔導人員在幫助學生處理租屋糾紛時，態度不應只是要把問題解決就好，而是應在適當時機下讓學生了解自己的過錯並給予機會教育，幫助學生在處理過程中有所學習及經驗成長。

專家建議與回饋

契約條款偏袒房東，是否可主張契約無效？

本件租賃契約約定賠償之條款，是否有顯失公平而無效部份，可就民法第247條之1（定型化契約之限制）的規定要件判斷之。於本件個案中，此契約固由房東女兒單方擬定，但房屋租賃契約一般而言是屬於非定型化契約，基於私法自治，契約自由原則，雙方合意簽訂契約，作為規範日後應遵循之規則；就如本件個案租賃契約約定賠償之條款，雖為特別訂定，但只要契約之內容無違背公眾秩序或善良風俗，基於私法自治，仍應屬有效。

何謂定型化契約？所謂定型化契約是指，凡以定型化條款所訂立的契約，均稱為定型化契約。消費者保護法所稱的定型化契約，依該法第2條第7款規定：「指企業經營者為與不特定多數人訂定契約之用而單方預先擬定之契約。」其擬定契約的當事人限為企業經營者，而締約的相對人又限為消費者的情形。較一般認為只要是由契約一方當事人預先擬定的交易條款，消費者對於個別條款，並無商議修改之可能。一般常用的定型化契約，包括保險契約、銀行借款及連保契約、信用卡契約、旅遊契約、預售屋買賣契約等；但在書局購買印製的「租賃契約書」，是作為出租房屋之用，對於該契約書條款，雙方當事人是可以談判更改，因而不屬於定型化契約。

違約金過高該怎麼辦？

又本件租賃契約約定賠償之條款縱未因顯失公平而無效，抑或非屬定型化契約而無民法第247條之一的適用，法院仍得職權認定本件賠償金額是否過高而酌減至相當數額（民法第252條）。

此次租屋糾紛案件，另提出兩點需注意事項：

1.未成年簽約，可否視作租約無效？

本次租屋糾紛承租當事人是大一升大二的學生，正常推估有可能都未滿二十歲，民法第79條，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力，所以一般學生欲提前終止租約，若遇房東不同意，通常會利用未成年身份主張租約無效。但根據民法第77條規定，只要是因為生活所必須而簽立之契約，即使簽約當事人未滿二十歲，無經代理人之允許，其所簽的契約仍屬有效。此案例中的學生，雖均未滿二十歲，但他們是因求學之緣故，所以必須承租該房子，因此學生不得以此主張該租約無效。

2.變電箱會造成健康安全上的顧慮，為什麼不能以此解約？

同學的父母親認為變電箱會釋放電磁波，長期置身於過量電磁波的環境中，會給人健康上的危害……但變電箱是否真的對於人體造成任何實質傷害，目前尚無定論，所以若要以變電箱危害健康為理由終止租約，必須要能夠舉證證明。而此案例中的幾位同學尚未遷入屋內居住，無法提出變電箱對他們的身體造成甚麼損害，自然也就不能終止租約。

民法第12條（成年時期）：

滿二十歲為成年。

民法第13條（未成年人及其行為能力）：

- ① 未滿七歲之未成年人，無行為能力。
- ② 滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。
- ③ 未成年人已結婚者，有行為能力。

民法第77條（限制行為能力人之意思表示）：

限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。純獲法律上之利益，或依其年齡及身份，日常生活所必需者，不在此限。

民法第247條之1（定型化契約之限制）：

依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為下列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部份約定無效：

- 一 免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
- 二 加重他方當事人之責任者。
- 三 使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
- 四 其他於他方當事人有重大不利益者。

民法第252條（違約金過高之酌減）：

約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。

民法第424條（承租人之契約終止權）：

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

案例7

契約到期日剛好碰上期末考，房東又約了人來整修，怎麼辦？

學生簽約期自98年5月25日至99年6月20日，而在6月20日剛好碰上學校期末考期間（至6月22日結束），根本不可能搬家；後又發現，學生繳付租金的日期，房東簽收時寫下「99年5月25至99年6月25日」，到底應以哪個為準？與房東談，房東又說已與工班約好時間，6月21日起開始整修房屋，故不願讓學生延遲搬遷。

學校處理方式

策略分析

問題分析

- 1.合約書載明租期自98年5月25日起至99年6月20日為最終租期。學生繳付租金日期，最後一個月房東簽收日期卻為99年5月25日至99年6月24日，由房東親自簽領。以上兩者衝突，各有著力點。
- 2.房東為屋主，依常理可要求施工日期延後，況此施工為非必要及無急迫事由，應可商請施工人員延期。
- 3.學生於期末考期間搬家，確有難處，房東應可體諒。
- 4.房東收取房租至6月24日，要求20日搬離，並不適當。

處理策略

- 1.先與學生確認可搬遷日期。
- 2.電話與房東聯絡，確認房東態度。
- 3.電話中先感謝房東對學生的照顧，以情理請房東多體諒照顧同學的不便，但房東仍堅持施工日期已與工班約定，不願改期。
- 4.仍請房東試與工班聯絡，勸說房東僅是延後3-4天，先讓學生專心準備考試；考完，將請學生儘量配合房東，提早搬遷，若雙方互相體諒，後續彼此互留良好印象，有利於日後房屋出租。

處理結果

- 1.後房東回應可將施工日期延後，學生也應允提早一天，在6月23日下午6時至10時前通知房東交屋。
- 2.交屋當日房東無條件退所收押金16,000元。

- 1.請學生簽約前應衡量課程時間，並詳細閱讀合約內容後再行訂約。
- 2.學生發生狀況能立即反應由校方處理，由校方介入協調，以情理對房東溝通，勝於以法論事，房東因此能體諒學生之不便，問題即能順利解決。

專家建議與回饋

本案雖經協調而圓滿落幕，但若以法來論，該以哪個日期為主呢？

民法第98條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，第148條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」。合約書內所載之租期終日與房東親自簽領之房租簽收單據上，所載之租金給付終日二者不同時，租賃契約即發生爭議，此時，解釋契約應斟酌交易上之習慣及經濟目的等因素，由訂約雙方在不違反公共利益、不以損害他人為主要目的，以及秉持誠實信用原則之前提下，協議解決爭議。

所以依照房東收租後所簽下的日期來看，後行為意思表示是可以解釋前契約日期之不合理處，學生6月22日期末考結束，在收租時對於日期的不合理處做出修正，在解釋上是較符合人性。

參考法條

民法第98條（意思表示之解釋）：

解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。

民法第148條（權利行使之界限）：

- ① 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。
- ② 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。

民法第153條（契約之成立）：

- ① 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
- ② 當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。

案例8

我的租金去了哪？

房東張太太賃居物件在高雄，人住在台北，房屋租賃委由房仲人員李先生處理，與本校陳同學等3人完成招租及簽約程序，租約自99年2月1日起至100年1月31日止，契約書一式二份，每月租金11,000元，押金22,000元，均由房仲李先生與同學完成，房東張太太未參與，房仲李先生並主動要求房東，提供後續服務，包括代收租金、房屋維修服務、代購不足家電、家具等，房東張太太同意並交付70,000元請為代購新品家電、家具，並依收據或發票實報實銷多退少補，陳同學等每月依時交付11,000元租金給房仲李先生，李先生於雙方契約書上簽收。

至99年10月1日陳同學來電告知：「房東來電說：『同學為什麼都沒交房租？』該不會是詐編集團？」經與房東張太太聯繫知悉，房東因人在台北又經常出國，每次問房仲李先生房租事宜，都推說學生很忙常聯絡不到，學生沒交房租，租屋至今，2個月押金沒收到，從2月到9月也只有收到8月份1個月的租金。李先生還向房東表示70,000元買家電、家具已超支不敷使用，但實際提供給同學的家電、家具全為舊品，所有物品均無收據及發票。

後來還發現，李先生給房東的契約書並非與同學簽約版本，而是自己另簽一份並修改每月租金（修改為10,000元）及押金（修改為20,000元）金額，加註附帶之家電、家具（與學生契約書則無），又偽造學生簽名於契約書上。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

此次糾紛並無違失情形，但經過此一事件，應與房東保持密切聯繫，而學生在發現異常第一時間即尋求協助，有利於問題解決。

就房東而言

對於委託房仲李先生全權處理僅止於口頭，而無書面委託書，亦生糾紛，未收到8個月房租及2個月押金，才與學生聯繫查證，態度過於消極。

就房仲李先生而言

並未循房仲公司程序接案，而是以公司的招牌，私下接案，不符合公司規定，此外侵吞租金與押金及偽造契約書等行為，均有法律責任。

處理策略

- 1.在房仲李先生不知情的情況下，安排與房東張太太、陳同學等3人賃居人在賃居處所共同對質，釐清事情真相。
- 2.尋求相關社會資源協助：請李先生服務公司主管參與釐清本事件與公司的關係並協助處理，降低對公司信譽的傷害；向轄區派出所報案，增加談判籌碼。

處理結果

- 1.房東張太太與房仲李先生解除委任關係，三方同意終止由李先生代表與同學簽定之契約書，學生與房東張太太另定新約，爾後房租由同學直接匯款至張太太帳戶，偽造之契約書由房東張太太當證據保留。
- 2.李先生退還同學22,000元押金。
- 3.同學已繳交之房租及購買家電、家具不實等款項，在公司主管見證下由房東張太太及李先生協商償還方式。
- 4.請同學告知家長處理情形與結果。
- 5.房仲李先生涉及相關法律問題由房東張太太後續處理。

心得與建議

- 1.心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
- 2.仔細傾聽學生及房東敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況。
- 3.與學生及房東討論，擬訂解決策略。
- 4.尋求相關社會資源協助，有利於問題解決。
- 5.確認受委託人之文件。
- 6.簽約內容一定要有簽約人身分證字號及戶籍地址。
- 7.租金繳納最佳方式：直接匯款至房東戶頭。

專家建議與回饋

房屋仲介為媒介當事人訂約，在法律上之性質為「居間」性質，又房屋仲介為「不動產經紀業」，所以房屋仲介受兩種法源所限制，分別為「民法債篇——居間」及「不動產經紀業管理條例」。

房屋仲介在接受委託人居間時，應與委託人簽訂委託書及不動產說明書（不動產經紀業管理條例第21.24條），始得刊登廣告做銷售或租賃的行為，而本案房仲經紀人員並無與房東簽訂委託書，成為該經紀人私接的案子，若無發生糾紛，房東和房客雙方是很難知道經紀人在其中做了什麼，因此提醒房東和房客，委託居間人處理事項時，都應有委託書的簽訂，並非以口頭上的交代即可了事。

本案經紀人私接案件，又欺騙房東、侵吞款項（刑法第339、341條）、偽造文書（刑法第210、215、217條）等，其中已涉及民刑法，而在「不動產經紀業管理條例」第26條及民法第188條連帶公司都負有連帶賠償責任，故房東、房客事後的損失，都可以要求該經紀業做損害賠償（民法第179、184條）。

參考法條

不動產經紀管理條例第21條

- ① 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
- ② 前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
- ③ 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

不動產經紀管理條例第24條

- ① 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。
- ② 前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部份。

不動產經紀業管理條例第26條

- ① 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- ② 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

不動產經紀管理條例第29條第2項

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

違反第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

刑法第210條（偽造、變造私文書罪）

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

刑法第215條（業務上文書登載不實罪）

從事業務之人，明知為不實之事項，而登載於其業務上作成之文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或500元以下罰金。

刑法第217條（偽造印章印文或署押罪）

- ① 偽造印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑。
- ② 盜用印章、印文或署押，足以生損害於公眾或他人者，亦同。

刑法第339條（普通詐欺罪）

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

刑法第341條（乘機詐欺罪）

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，乘未滿二十歲人之知慮淺薄，或乘人精神障礙、心智缺陷而致其辨識能力顯有不足或其他相類之情形，使之將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益，或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

民法第179條（不當得利之效力）

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第184條（一般侵權行為之責任）

- ① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

民法第188條（僱用人之責任）

- ① 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。
- ② 如被害人依前項但書之規定，不能受損害賠償時，法院因其聲請，得斟酌僱用人與被害人之經濟狀況，令僱用人為全部或一部之損害賠償。僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。

租約之間 所衍生之 互動問題

鄰居是黑道，身心皆受創 可以不租了嗎？

志明承租前曾詢問租屋處周遭人口背景，房東堅稱均為學生。搬進後，竟發現與黑道流氓同棟居住。某晚，流氓住戶前來踹門，無故對志明揮拳、大罵髒話，志明被迫還手，打到流氓眼角流血。事後，流氓住戶招來伙伴，手持棍棒於門外叫囂、攻擊其他住戶，還好附近住戶幫忙報警，警察到場後才控制住場面。警察局中，流氓因被志明打傷而不肯罷休，還揚言恐嚇；最後是志明下跪道歉才算了事。事後，志明心生恐懼，不想再待在這樣的環境，但能以此和房東談解約嗎？

學校處理方式

策略分析 問題分析

學生在面臨開學時間緊迫、囿於經濟能力較差及社會歷練有限的狀況下，在租屋時，往往考量較省錢的處所。如本案的例子，在沒有足夠時間多加觀察住宿環境下，又僅詢問房東同棟鄰居狀況，相信了房東片面說詞，便倉促簽約承租。很不幸地，竟跟流氓住在同一個屋簷下，單純的學生無法應付流氓的挑釁，又無意間造成對方受傷，險些造成更嚴重的鬥毆傷害事件。

處理結果

本校校安中心接獲本案時，已經由警方協調雙方達成和解，志明亦依此狀況，順利向房東提出解約並搬走。謹依此案例製作書面紀錄，並由生輔組提供資訊予本校有賃居需求的學生參考。

心得與建議

先保障自身安全

遭遇流氓挑釁，硬碰硬通常無法順利解決問題，建議應先忍耐，以保障自身安全為要，事後再向校安中心或警方求助，由公正第三者出面排解糾紛較為適宜。

教導學生如何處理

為避免同學因見暴力事件，擔心自身受害而採明哲保身、冷眼旁觀；又擔心年輕人血氣方剛，挺身而出拔刀相助後，反連帶無辜受傷，造成更大的危安事故，故應教導同學們如何處理類似問題。

遇到暴力脅迫之事，建議同學，可暗中協助報警。本案若不是有熱心的鄰居見義勇為幫忙報警，可能造成難以想像的後果！

多看、多聽、多問、多思考

租屋前應就租屋環境多加觀察，不厭其煩多聽、多看（可白天、晚上不同時看屋），再決定要不要承租。通常急著將房子租出去的房東，可能會隱瞞一些你可能會很在意的問題，千萬勿因急於租屋，而相信房東的片面之詞，給自己一點點時間，向租屋處街坊鄰居，甚至是校內學長姊打聽該處環境概況，再做決定，才是最佳的自保之道。

專家建議與回饋

房客可終止法條：

依民法租賃篇房客可以終止租約的法源僅有下列四種狀況：

法條	內容	備註
民法第424條	當承租物危及安全健康時	科學或醫學可舉證之事實如： 海砂屋／輻射屋／政府機關認定之危樓
民法第430條	出租人有修繕義務，經催告而仍不修繕時。	除非契約明定修繕責任由房客負擔，否則依民法規定行使租賃當事人之權利義務。
民法第435條第1、2項	租賃物因不可歸責於承租人之事由而滅失，所存餘部份，不能達租賃之目的時。	如：風災或地震。
民法第436條	因第三人主張權利，致不能為使用、收益時。	如：出租人甲與承租人乙簽約後，房屋所有權人丙出面主張其權益，說明並未出租予他人，乙即可要求與甲終止租約。

依以上房客可終止的四項法源來看，志明為鄰人所侵害，非房東本身直接造成的傷害，要終止租約及要求房東賠償，是有所困難，除非契約書中載明住處週遭環境因素得以作為契約終止依據。

發生如此的事情，應無人再願意居住於此，若要搬離，則需回歸契約與法律的規範，才能合法的終止租約，因此，若房東要求按照契約請房客支付違約金，也屬合法，不應認為房東無權做此要求，造成另一糾紛再起。

故建議房客在租屋前，儘量能多打聽、多詢問，以免承租不佳環境的房子，反給自己造成困擾。

民法第424條（承租人之契約終止權）

租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

民法第435條（租賃物一部滅失之處置）

- ① 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
- ② 前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。

民法第436條（權利瑕疵之使用）

前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。

案例10

冷氣排水直直滴，樓下住戶怒抗議

陳生等4人合租某大樓9樓，冷氣機冷卻水無法順利排水，直接滴到7樓吳先生家的冷氣機上已多時日，噪音影響安寧，吳先生全家夜間無法就寢，經告知房東王太太卻不見修繕。因吳先生工作下班回家時間已夜間23時許，常在夜間24時左右，到9樓陳生賃居處按電鈴抗議。當日吳先生又因冷氣問題到樓上按鈴，因不滿情緒累積多日，終於情緒失控，與陳生發生言語衝突。次日，吳先生來電告知：9樓學生疑似言語恐嚇，希望學校協助處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言：

學生有無善盡管理人責任？有無告知房東冷氣損壞情形？告知房東後房東處理情形？若房東未處理之作為為何？鄰居抗議處理有無言語過當情形？針對以上幾點先做釐清，以判斷學校可協助施力之處。

就房東而言：

得知賃居學生及大樓管委會都已告知房東王太太，但房東仍不修復壞損的冷氣，未善盡其義務。

就居住類型看：

學生承租所為公寓大廈類型房屋，有管委會負責管理，鄰居間的糾紛事務順便通知管委會人到場，以利後續調解。

處理策略

- 1.立即至陳同學賃居處及其管理室瞭解相關情形，釐清事情全貌並審視其租賃契約書內容有關租賃物修繕責任部份。
- 2.至7樓吳先生家裏聽其敘述事情經過。吳先生表示，9樓冷氣機滴水已月餘，影響7樓吳先生夜間安寧，多次向房東反映均未改善，向管理室反映，因房東態度漠視亦未見改善。吳先生因工作關係而晚歸，故常在深夜12點左右去按陳同學家門鈴表示不滿；陳同學屢次在深夜被抱怨覺得不悅與無奈，終爆言語衝突，雙方都承認態度不佳。

030

- 3.與房東電話聯絡聽其說明事件經過及處理情形。告知房東依契約內容及民法第429條租賃物之修繕為房東之責任規定，房東有修繕之義務。若房東未善盡修繕義務，房客可依程序終止契約，建議房東王太太基於房東的權利與義務盡速修復為宜。
- 4.約房東王太太、7樓吳先生、管理室組長、陳生家長、冷氣機維修人員至陳同學賃居處所協商。
- 5.約定修繕完成時限。

處理結果

- 1.房東願意改善滴水的狀況，經維修人員檢查冷氣機底盤銹蝕、排水管堵塞，要訂料件將整台冷氣拆下來維修，約3天後可修復。
- 2.校方協調時表示，陳同學及7樓吳先生家人都是受害者，希望能化解心結，雙方握手相互致歉，盡釋前嫌，糾紛圓滿落幕。
- 3.感謝房東及管委會的協助。

心得與建議

- 1.有問題不要拖延，即時報告尋求協助。
- 2.溫和而堅定的態度，心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期效果。
- 3.仔細傾聽學生及受噪音影響的鄰居敘述，記錄並提問釐清細節，較能瞭解全盤狀況，也不致讓投訴者誤會學校立場，而產生排斥心理。
- 4.居中調解者，要瞭解房東與房客的權利與義務，當房東未善盡義務時，即考慮採取必要程序，要求房東履行義務，以維護房客權益。
- 5.居中者態度中立，可緩和並化解學生和鄰居衝突局面。
- 6.因本次的調解，深覺學生簽約前應注意契約書中有關修繕義務之履行部分，才能維護個人權益。

專家建議與回饋

本案經教官快速的以溝通方式調解完成，實為很好的方式，若依法來處理，可能會曠日費時。當遇鄰居的漏水不處理時，依行政院環境保護署九十三年三月十七日之公告，冷氣機滴水為污染環境行為，可依「廢棄物清理法」第二十七條第十一款來看，如違反公告內容，則依同法第五十條處以新台幣一仟二百元至六仟元之罰鍰。若要依法處理，被干擾的住戶必需拍照存證去檢舉，檢舉過後，可能會造成鄰里關係的緊張，所以，能以協調的方式達到目的，是最好的結果。

參考法條

冷氣滴水執行案件裁罰基準：

中華民國九十三年三月十七日行政院環境保護署環署廢字第0930019186號公告

主旨：公告建築物或土地定著物之冷氣機滴水為污染環境行為。

依據：廢棄物清理法第二十七條第十一款。

公告事項：

- 一、建築物或土地定著物之冷氣機，其冷凝水或冷卻水未經適當管道排除或予以防治，致直接或間接滴落他人土地或定著物，經稽查人員勸導改善，七日內仍未完成改善者為污染環境行為。
- 二、本公告自九十三年六月一日起實施。

廢棄物清理法第27條第11款：

「在指定清除地區內嚴禁有下列行為：…十一、其他經主管機關公告之污染環境行為。」

廢棄物清理法第50條：

- 有下列情形之一者，處新臺幣一千二百元以上六千元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰：
- 一、不依第十一條第一款至第七款規定清除一般廢棄物。
 - 二、違反第十二條之規定。
 - 三、為第二十七條各款行為之一。

民法第429條（出租人之修繕義務）：

- ① 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- ② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

案例11

承諾問題

房東要搬進來同住，我可以拒絕嗎？

我們是大三的學生，共五個人同住在〇〇路的一棟透天厝，某天，接到房東陳先生來電告訴我們說，8月已把房子賣給湯小姐了（租約由99年5月至100年5月），且在轉交過程中，房東陳先生有確切的告知我們是可以續住的。但在99年9月時，新房東湯小姐卻告知我們，現在她想搬進我們這間房子，因為當時並未先約定，所以她以調降我們的房租來做為補償。

可是，我們共同的想法是不想和房東同住，而且這段期間還有人在家裡動工，所以我們想搬出去，因而想確認我們的權益及該如何跟房東協調。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

同學表示其實並不想換地方，因為同住者都是女同學，一直以來大家都相處的不錯，但新房東是小家庭，夫妻加一個小孩，類型完全不同，而且日後居住多少都會產生些問題。

再加上房東要在“新居”動工裝潢，學生考量到動工期間會有陌生人士不斷進出，擔憂安全上的問題，討論結果決定另搬他處。

就房東而言

房東在買此屋的同時將原居的處所也賣掉了，所以會要求搬入學生現住的地方，因此要求房東等到學生租期屆滿再搬入已是不可能。

房東也知民法第425條之規定，故未強迫要求學生搬離，反提出租金調降之條件，但視房東頗為強勢態度，因學生接不接受都無法阻止其搬入的決定。

處理策略

1. 請同學填寫特殊事件紀錄表，瞭解實情，並與房東連繫。
2. 詢問新舊房東及學生是否共同由校方提供溝通協調平台，請新舊房東同時至住輔組協調討論。
3. 探詢及觀察房東及同學的態度，之於法來看同學較占優勢，但房東態度頗為堅持，為能達到協調和解的目的，故朝幫同學爭取補償的方向來做協調。
4. 房東堅決表示一定會遷入，不論同學接不接受。同學亦表示不想再和房東多做牽扯，只想能早早解決問題，以免天天為房子之事干擾生活，但要她們臨時搬遷，確有時間與經濟壓力。

034 5.協商後，房東表示願支付同學10,000元的搬遷費用，做為同學臨時搬遷的補償；在學生未搬遷之時，房東願將工期延後，以照顧學生安全。

處理結果

協調結果：新房東答應給學生兩個星期的緩衝期，期間免付租金，水電部份使用者付費；另外，支付10,000元的搬遷費。押金部份扣除上一期水電費，剩餘無息退還給學生。

心得與建議

學生居住在外，希望都能有一個安全、穩定的住所，這次的處理過程中，大家都對於自身處境的憂慮而不退讓，經過多次的協調討論各種解決方式後，才有了共識，看到學生們能安心的準備找房子及整理物品，房東小姐也答應動工時間延後，雙方能在情理下獲得共識，進而互相體諒，讓彼此能安心放心，實為一圓滿的結果。

專家建議與回饋

買賣不破租賃

在租賃期間，若遇房子易手的問題，基於民法第425條「買賣不破租賃」原則，房客仍可居住在租賃地不需搬走。在此案例中，舊房東陳先生確實有遵守到「買賣不破租賃」的原則，在賣屋的時候，向新房東確認了房客續住的權利，故舊房東在處理上並無不妥之處。

新房東可不可以搬入同住？

所有權讓與後，新屋主必須承擔原契約，無需和房客另訂契約，房客的權利和義務是完全不變的；因此，原契約未載明房東可與房客同住，當新屋主要求搬入與房客同住時，房客是可以拒絕的。

評估情勢

初看本案，應可很單純的就法律來論斷「買賣不破租賃的原則，新屋主應無權主張變更前契約內容。」但，就事件的發展來看，已非單純可就法來處理，一是房東過於強勢；二是學生經考量已有搬遷打算；三是雙方都不打算走司法程序。因此，法條的規定對於房東，似不能產生太多的約束；而學生若賭氣搬遷，可能讓房東有更多的藉口，將押金扣留，或產生其他的糾紛，使問題更為複雜。

申請各區的調解委員會是解決問題的一種管道，但對雙方而言，因有時間的急迫性，調解委員會的時程等待，可能會緩不濟急。因此學校介入直接處理是最佳的方式，本案即是很好的例子，當房東理虧卻仍堅持己見，與其讓房客不斷地反對抗議，倒不如由學校當調解人，反能讓雙方各有緩衝、思考的空間，不再堅持己見，造成衝突擴大。

本案達成的協議為：

- 1.押金全數返還
- 2.給房客二週的緩衝期
- 3.房東支付搬遷費用10,000元。
- 4.房東同意工期延後。

以調解的結果而論，能獲致如此的決議，是非常不錯的結果，房東理虧而願顧及情理的方式收場，學生不以理直而咄咄逼人，雙方互忍一時不便而消弭一段紛爭，讓問題不再擴大或延續，即是調解最終的目的。

參考法條

民法第425條（買賣不破租賃原則）：

- ① 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
- ② 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

這個房東問題真是多！

- 一、與房東約定於99年8月20日交屋，但至9月13日才交屋，且約定的改善項目均未改善（油漆、封冷氣口），對面的房客也是遲交屋，房東有減收房租，我們卻沒有還惡言相向。
- 二、9月25日答應要將陽台門更新，房間門及廁所門要修，卻無結果，現又說不想修直接折抵租金，還要我們忍耐。
- 三、答應可以寄放物品，但又不負責保管，東西被偷了說要賠又一直推托。
- 四、約好房租一月一繳，可是房東手機不是關機就是不接，只住三個月結果要一次收四個月房租，還說只有現在有空，馬上就要來收租，我們臨時哪有這麼多現金放身邊？但問樓下其他房客卻不是這樣。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言：

經瞭解房東為學校附近之包租公，但房屋又為其所租，所以是一位二手包租公。

房東曾是本校學生，深知學生習性，知道學生都希望住在學校附近，對於租屋問題又不是很懂，又不喜歡學校來訪視，所以專將房子租給本校學生。

該房東因不是屋主，有些事常常自己說了算，自作主張給的承諾常跳票，因此造成學生的反彈。

就學生而言：

因快開學了急於找房子，簽約時房東又大方答應所有要求，所以對房東未多做打聽就決定了，等簽約之後才後悔。

處理策略

- 1.以心態而論，房東是本校學生，對於母校應仍有相當程度的尊重，學校的介入應可獲得回應。
- 2.房東若仍是良善有誠信的，對於自己所承諾事項，應不致會全盤否認，故請同學再告知房東：「已向學校反映，教官會來處理」。
- 3.暫不約談房東，待同學回報告知後房東反應，再判斷是否介入處理。

處理結果

房東同意與學生解約並返還押金。

心得與建議

學生找房子時雖有時會有急迫性，但仍應先請教有經驗者，瞭解會遇到的問題及注意事項，自己先預作準備以免遇到問題不知如何問及如何與房東談。

簽約時對合約內容要仔細看過，對有意見的內容要勇於提出，對模糊有疑義的部份一定要房東說清楚，並白紙黑字寫清楚，以確保自身權益。

專家建議與回饋

若以法律來看待此項問題，以上問題可依幾個面相來分析：

房東延遲交屋，可以要求賠償嗎？

房東原訂99.08.20交屋，但因故延遲，若契約也明訂交屋日期（若僅為口頭契約，房客則須舉證），房客可因延遲而產生的損失要求房東賠償。（民法第229條第1項、民法第231條第1項）

約定要做的都沒有做，約定要修的也不來修

本案例因房客已向房東多次提出要求，房東亦已承諾要維修，但又後悔，要房客自行維修，此時房客可自行雇工維修再向房東結算或扣抵租金，如金額過高亦可通知房東修繕期限或終止租約。（民法第429條、民法第430條）

寄放在房東處的物品被偷，可要求房東賠償嗎？

東西寄放在房東處，若被偷房東有無責任呢？可能要先來看看房東有無保管責任，依民法來看，東西寄放後，他方應允願為保管，則是寄託的關係成立，但，以上文所述，房東表明寄放可以，但不負責保管，因而寄託關係不能成立，房東也無後續損失的賠償問題。（民法第589條第1項）

房東可以變更租金支付的方式嗎？

在民法第439條當中即有規定，除非另有約定，承租人有按期繳交租金之義務，出租人亦應按期收受租金，不可隨意變更租金繳交時間。本案例房東未按期來收取租金，來收時，又應自己的方便，要求一次收齊四個月租金，對房客造成困擾。此時房客當可拒絕，請房東按租約約定方式支付，當然，若須變更支付期限，房客可要求房東另行約定，以分期交付或到期時再繳交，約定完成則請將新約定事項，書寫於契約書中，雙方簽名或蓋章，以做為憑證。

參考法條

民法第229條（給付期限與債務人之給付遲延）：

- ① 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。

民法第231條（遲延賠償——非常事變責任）：

- ① 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。

民法第429條（出租人之修繕義務）：

- ① 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- ② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。

民法第439條（支付租金之時期）：

承租人應依約定日期，支付租金。無約定者，依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。

民法第589條（寄託之定義及報酬）：

- ① 稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管之契約。
- ② 受寄人除契約另有訂定或依情形非受報酬即不為保管者外，不得請求報酬。

修繕問題

修繕未果，我可以解約嗎？

學生四人合租一戶公寓，進住後約三個月發現其中一房間天花板漏水，房東於受通知後找廠商檢查，卻一直無法解決，學生想解約，但房東認為是樓上漏水，也極力找過樓上住戶溝通卻始終沒結果，並不是自己不處理，所以不同意提前解約。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東有意願修繕，但房屋漏水修繕牽涉到樓上住戶，樓上住戶不願意配合，使修繕工作一直難以進行。房東雖不願解約，但對於如何處理，也表示願意和房客再談，並未堅持一定作法。

就學生而言

房東雖有意修但一直未能處理完畢，造成生活上的困擾，學生唯一的希望就是能夠有妥善的結果，並不堅持一定要解約。

處理策略

因房東與房客均有協調的意願，也不堅持一定要有何結果，所以盡量取得雙方共識，協調一個都可接受的結果。

處理結果

房東減收房租至修繕完為止，學生不再要求提前解約。

心得與建議

房客在看屋時，一定要仔細注意屋頂、牆角、靠浴室、窗戶牆面是否有漏水痕跡，如果有，即要考量有漏水的問題；如發現有漏水現象要立即向房東反映。

在處理爭議問題時，重點是取得一個雙方接受的平衡點，不要預先設定“一定要這樣”的立場，堅持結果往往不能協調出一個好結果，相互退讓一步或許可以讓結果兩相得利。

專家建議與回饋

以出租人責任而言：

出租人於合約存續中必須提供可以供房客收益、使用的房子及設備，故契約中所約定之出租項目，房東是有其義務保持其可使用的狀況。本案例其中一個房間漏水無法居住，房東必須設法修護，以盡房東之義務。（民法第423條）

漏水問題經確認確為樓上住戶造成，房東雖認為責任非歸責於已，但以民法第423條來看，其保持租賃物的合於收益、使用完整的義務仍是存在，故其不得推卸應負之責任。

房東不履行時應如何處理？

依民法第430條，房客應催告房東限期處理，若不處理，可自行雇工修繕，修繕費用自租金中扣抵，或終止契約。本案例房客認為不可能有能力先行修繕，故房東必須盡修繕責任，如一直無法修繕，房客可向房東提出提前終止租約要求。

可要求賠償或其他嗎？

房東若經通知仍未處理，造成房客物品的損失，可要求損壞賠償。另租賃物因漏水的關係，造成學生一房間不能使用，因而可依民法第435條第1項，減少價金。

參考法條

民法第423條（租賃物之交付與保持義務）：

出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金中扣除之。

民法第435條（房屋所有權轉移時租約之效力）：

① 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

4樓吵架 5樓遭殃

學校同學住在○○天地的5樓，4樓的房客跟房東吵架鬧翻搬走，但搬走前用水泥將馬桶封住，結果所有樓上的穢物全從5樓溢出，5樓瞬間變成化糞池，衣物與家具全沾上穢物。

由於整件事是發生在過年期間，5樓的同學都返鄉過年，只有其中一位同學提早回來發現此事，他在第一時間找了大樓警衛協助處理，但警衛疏忽了事情的嚴重性，直到第2天才去察看，此時穢物已整個溢出，至不可收拾的地步，同學不知如何是好，於是便找學校教官幫忙。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

整起事件，是由於4樓房東和房客間發生糾紛所引起，學生在此事件中，是最無辜的受害者，他們和4樓房東房客完全無任何關係，卻因為雙方的衝突，而成了最直接的受害者，再加上警衛不夠警覺，使學生損失慘重。

就5樓房東而言

雖然房東有修繕之義務，但是歸咎問題之主因，是4樓房東與房客間的糾紛所導致，所以若要5樓房東負全部的修繕責任，確實太強人所難；但若完全置之不理，等於損害房客的權益。所以理想處理方法是，5樓房東與4樓房東共同商討，如何追究責任，與保障彼此的權益。

就4樓房東而言

4樓房東亦是受害者，因為前任房客蓄意的破壞，使得其他樓層住戶受到無辜波及，因此4樓房東應該可向前任房客索償，以賠償其他住戶。

處理策略

- 1.教官帶同學去找5樓房東求償，但5樓房東認為自己亦是受害者，所以跑去找管委會求償，而管委會認為此事緣由在4樓房東和房客身上，所以管委會轉找4樓的房東求償。
- 2.因為整起事件影響到其他樓層住戶，已不再只是4樓房東、房客間的糾紛而已，所以管委會決定出面替4樓房東控告4樓搞破壞的房客。
- 3.由於處理流程曠日廢時，為免同學無處可住，因此教官代學生向學校申請緊急紓困救助金，協助同學搬離此地。

處理結果

最後協調結果，5樓房東願意出清潔費以及搬遷費給同學們，學校也撥了8,000元的救助金予同學，由於中部地區租屋市場供過於求，因此同學很快地便找到住所，順利解決居住問題。

至於該房子至今仍在打官司，管委會出面替4樓房東控告4樓搞破壞的房客，而5樓房東則自行出錢將房子重新整理。

心得與建議

這次的事件無法提前預防，因此緊急應變能力夠不夠便很重要，同學在發現的第一時間便立即通知了管理員，但管理員很明顯沒警覺到事態嚴重性，未立即處理此事，導致災情更趨嚴重，這就看出了應變能力的重要性。

同學們在此次事件中，是最無辜的受害者，面對一室的慘狀，根本無法再居於其中，緊急安置學生至其他租屋處是第一要件，但對於新處所的承租費用，同學表示經濟上的困難，此時，或可思考學校資源，申請學校緊急補助資源，應可幫助同學渡過此次難關。

專家建議與回饋

在外承租房舍，確實有許多無法預料的狀況出現。本案為4樓住戶的糾紛，卻影響到其他住戶，居住一事，有時真的不是單純自己的事而已。

管委會是否有責任？

本案當中，學生第一時間即通知管理人員來處理，管理員卻無做任何處置，造成災情擴大，那麼管委會無責任與缺失呢？依公寓大廈管理條例來看，管委會的功能即是為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質而設置，管委會通常也會設置管理服務人員，主要功能即是執行建築物管理維護事務工作。（公寓大廈管理條例第1條、第3條第11款）

本案的狀況發生在住戶家（專有部份）的糞管（共用部份），對於共用的部份，在公寓大廈管理條例當中，是有其維護、修繕的責任（公寓大廈管理條例第36條第2款），因此當住戶反應此問題時，除了判斷是否學生使用不當的問題外，也應懷疑是否為共用管線出現問題，還是應陪同學生至住所檢查一下，先做初步的了解以判斷下一步該如何處理。本案管委會因未立即協助處理，造成災情擴大，所以5樓房東會認為管委會未盡維護之責，因而提出損害賠償。

044 學生處理方式有無瑕疵？

學生面對此問題時，切莫以為交代完成即可離開，當知若問題不立刻處理，後續延伸出來的，可不是賠償就能解決的。建議學生，第一須立即通知房東，除告知管委會外，也須即時通報房東處理；第二，在原因不明的狀況下，要先確定發生原因為何，不論房東知情否，都須先請水電師父來看，判斷出原因後，後續的權責問題、處理方式等等都能因應而做。

確定出原因後，非學生使用不當造成的結果，房東即須負擔修繕責任，而後續賠償、善後等問題，則視各人權責來論定。

幸而學校的教官適時介入此事，除替學生爭取權益釐清問題外，還很重要是替學生找到資源，不致因臨時突然的變動，造成無處可居的窘境。

參考法條

公寓大廈管理法第1條

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。

公寓大廈管理法第3條

本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

公寓大廈管理條例第36條

管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

案例15

室友退租，房東不願調降租金 我可以自行搬走嗎？

房東至軍訓室反映，本校王生與同學一同承租一層，而王生的同學提前搬離，王生與房東協調調降租金未達成共識，王生在未告知房東之情況下，即自行搬離賃居處，房東因而至學校投訴，請教官協助解決。

合租問題

學校處理方式

策略分析

問題分析

檢視契約書

約詢王生瞭解事件詳情，另檢視賃居租約簽訂之內容，獲知租約當事人僅為王生與房東兩人。

王生向房東陳先生租屋時，雙方協議每月租金6,000元，王生因經濟因素與房東協調，經房東口頭同意王生另找1位同學共同分擔房租，但租約僅由王生與房東兩人共同簽訂。

了解學生欲終止原因

王生家中有3個小孩，分別就讀高中及大學，經濟來源僅靠父親工作所得，支應家中開銷。王生家中3位小孩每學期學費均辦理就學貸款，王生平日在校生活費用，靠校外工讀的薪水負擔，因此其室友退租後，確實造成王生經濟上之壓力。

學生自行處理狀況

同住之室友與王生協調退租事宜，王生同意後，一時又找不到其他同學可分擔每月房租，於是與房東協議是否可調降租金？雙方經多次協調，始終對調降租金之金額無法達成共識，王生遂逕自搬離租屋處，當月份房租也未支付，搬離時也未告知房東。

處理策略

研判可施力之處

本案針對契約書及王生後續處理的狀況來看，學生所處的狀態是非常不利，一是契約書簽定即無轉圜空間；二是王生無法面對問題時，卻是一走了之，不負責任的態度使房東更為生氣。學校介入角度，僅能用人情勸說方式，請房東網開一面。

教官告知王生這是不對的行為，針對問題應尋求正確的解決方法，而不是選擇逃避，這樣非但無法解決問題，甚會衍生出更多的問題。房屋退租或調降租金必須與房東商量，雙方達成協議；若調降金額無法達成共識，決定退租要搬家時也應告知房東，並與房東完成點交程序，才是正確的做法。

通知學生家長該生與房東發生的糾紛事件，並告知將協助學生與房東進行協商。

請房東到校與學生一同協商。

處理結果

教官電話通知房東至軍訓室，協調雙方租賃糾紛和解事宜，經教官將王生家庭概況告知房東後，房東願意與王生和解，雙方協議由王生給付房東當月份房租3,000元。教官也將事件處理經過，電話聯絡王生家長，使其放心。

心得與建議

教官與王生訪談中，瞭解王生單純的想法認為，自己已與房東協商，既然房東不同意，選擇馬上搬離就不須負擔後續房租，也可將押金拿回，殊不知雙方已簽訂租約，必須依照合約之規範。教官告知王生，前述行為不但對解決問題毫無幫助，更須負擔法律上的責任，經過此次事件，王生已瞭解面對問題，應找到妥適之方法解決，不應逃避問題，王生有此體認，也已達到教育的目的，可謂一舉兩得。

專家建議與回饋

同學合租該如何簽約呢？

在學生賃居型態中，經常可見相熟的幾位同學一起合租一層公寓，這樣一來可以互相有個照應，二來也可避免陌生室友間因生活習慣不同而起衝突。然而，大部份同學一起合租，多是由其中一人代表簽約，常常就發生在租期間，有同學要先行搬離，簽約人即需自行面對房東，負擔所有的租金，負責簽約的同學，面對於不履行租約的同學，根本是不知該如何是好。因此建議有三種方式解決：

- 1.每個人都與房東簽立獨立的合約。
- 2.一份合約上，每個人都要簽上自己的名字，並載明清楚各自承租的範圍及租金金額。
- 3.如遇有房東不願與所有承租房客分別訂約，亦可由其中一位房客代表簽約，然後這名簽約的房客再以二房東之身份，分別與其他房客簽約；前提是需先告知房東有此種狀況，並將限制轉租分租的契約條文修改或刪除。

如此一來，方可避免有人提前搬走時，其他房客必須負擔他的部份。

參考法條

民法第450條（租賃契約之消滅）

- ① 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

民法第453條（定期租約之終止）

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。

案例16

隱私問題

房東私自進出房內，弄壞電視又要房客賠

李生於出門前遇到前來查看環境的房東，告知房東要趕著上課，並在房東面前用鑰匙將房門上鎖，下課後返回租處，發現房東遺留外套在其房內，房東顯然未經過李生同意便擅自進出房間，李生與其同租友人詢問之下，才發現房東亦有進入友人房內的記錄，李生與友人該如何處理呢？

同時在李生搬入該租處時，房東搬動所提供之電視機不慎摔落，造成必須修繕的毀損，在電視機修繕完畢之後，房東竟以「未幫忙搬運」為理由，向李生索取修繕費用，李生不願支付（因非其所造成的毀損），但卻也擔心日後租約到期，房東會藉故扣取修繕費用。李生該如何避免日後押金返還的糾紛呢？

學校處理方式

策略分析

問題分析

房東以檢視環境為由，頻繁進出租賃處，目的雖是為了維護屋況，卻造成房客之不便，並進而侵犯了房客隱私權。

處理策略

1. 建議同學與房東溝通，告知已發現房東未經同意進出房間，侵犯房客隱私權的事實，並告知將自行更換門鎖，日後會回復原狀交付房屋。
2. 電視修繕費用部份，應向房東主張非房客造成之損毀，房客並無修繕之責任。
3. 押金在租約到期扣抵應繳之費用後應返還房客，房東扣留全部押金則不合理，若其堅持扣留全部者，房客應請其於雙方租約上載明，何時結清後返還，並提供扣抵費用之明細，作為日後請求及結算之憑據。

處理結果

1. 已協助同學更換門鎖，維護自身權益。
2. 已向房東主張無修繕電視機的責任，並不須賠償修繕費用。
3. 日後押金扣抵之費用房東同意提供明細，並書寫於雙方租約上。

房東可隨意進入嗎？房客可換鎖嗎？

房東雖是房子所有權人，但在將房子出租後，於租賃期間內，使用權歸屬於承租人，因此，房東不得在未經同意下隨意進出房間，侵犯房客之私領域。同學應告知房東不得隨意進入房內，並可更換房門鎖，以保障自身權益，惟須保留原鎖，日後租約到期應回復原樣交付於房東，而房東當不得拒絕房客更換門鎖或強勢要求保留備份鑰匙。（民法第421條、刑法第306條）

擔心退租後，房東假借名目扣下押金，該怎麼辦？

房內設備之修繕本就為房東之責任（民法第423條、429條），不應以任何非房客之責來索取修繕費用，案例中的李生可拒絕支付電視機的修繕費用。但李生擔心，此時房東拿不到修繕費，會不會在退租時藉機扣下押金不返還呢？

押金為擔保租金給付及損害賠償之用，一般而言，押金應於租約期滿，無息全額返還房客，但房東可主張「扣抵」，項目包含：水電、瓦斯、管理費……等等，其中亦包含房屋毀損之修繕費用，但以可歸責房客所致者為限。

當房客租期屆滿，須與房東一同點交返還房屋，有任何損壞須返還事項須明列清楚，所有扣抵支出項目須有單據為證，除非雙方對於扣抵金額達成共識。若仍有爭執或房東不願返還時，則可至當地政府調解委員會，申請調解。

參考法條

民法第421條（租賃之意義）：

① 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。

民法第423條（租賃物之交付與保持義務）：

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。

民法第429條（出租人之修繕義務）：

- ① 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- ② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

刑法第306條（侵入住居罪）：

- ① 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

案例17

租屋未換鎖，前房客進入

一天，房東來學校找教官，告知本校女同學的房間，被一名男同學擅自侵入。教官立即請房東依法報警處理，但房東表示，侵入住所的人，是本校研究所的學生，希望教官能協助將事情私下解決。房東提供監視錄影帶予教官，在監視畫面清楚可見，男同學在女同學出門後，隨即用鑰匙開門進入房間，沒多久，見承租的女同學回來，開門進入，發現有人，立刻嚇得奪門而出。

學校處理方式

策略分析

問題分析

男同學原本住女學生承租之房屋，後搬至5樓，在與房東點交還屋時，並未交還備份鑰匙。

待搬至5樓後，發現自己的隨身碟掉了，懷疑是不小心掉在原承租的地方，想找又不敢去找，因原房間已出租給人，怕被拒絕，所以想哪天偷偷下去找一找，應該很快就可以解決。

沒想到，好不容易等到女同學出門，偷偷溜進去後，才發現女同學房間亂成一團，要找個小小隨身碟實非易事，小心地東翻西找，大概太過專心，直至女同學回來都不知道……。

女同學嚇到奪門而出，直接找房東告狀，房東調出監視錄影帶後，即到學校找教官幫忙解決。

教官至現場，男同學未辯白，直接即承認自己犯的錯，但他也一再強調，真的只想找回自己的東西，並非要做任何壞事，除請女同學原諒外也願賠償，為表清白，他願意讓大家去他房間搜查。

教官要女同學看看是否有東西掉了，女同學飽受驚嚇的情緒尚未回復，再加上房間真的過於凌亂，根本無法清點是否有東西或金錢遺失。

教官也與男同學家長聯絡上，家長明白自己的孩子做錯事，願意負擔所有損失，請教官協助處理。

房東也希望事情能和平解決，男同學以往承租時表現一直都很好，當不會做出違法之事。

處理策略

1.先查證男同學所言

男同學已承認犯錯，且願意配合大家進入他房間搜查，所以當場教官便偕同房東以及女同學，一起進入男同學的房內搜查。

054 2. 檢查女同學物品是否遺失

男同學房內沒有發現任何疑似女同學的物品，因此一行人再轉往女同學的房間內檢查，但是房內過於凌亂，暫時也無發現遺失任何物品。

3. 雙方談和解

因暫時無法確認實際損失，故請男同學先立下和解書，以示負責。

處理結果

男同學同意立下和解書，並先賠償3,000元，包含女同學因過度驚嚇而去收驚的費用，以及女同學之男友特地從台北趕來幫忙處理的高鐵來回票錢。

男同學並在和解書上寫明，到年底為止，只要女同學有發現任何財物上的損失，他均一力承擔且無怨言。

又，因女同學表示不想再看到該名男同學出現在此棟大樓，所以男同學答應會立即搬走，由於房東有多棟大樓出租，故房東願意讓男同學搬到別棟大樓。

心得與建議

在此次事件中，幸房東先知會學校，使本次事件未擴大，同學不致因糊塗犯下的錯誤，而造成後續太多麻煩。本次事件能快速處理完成，是因雙方都想解決問題，男同學勇於承認錯誤，立即賠償及立下和解書，女同學知男同學並無惡意下，願不再追究，才讓本次事件平和收場。當然，也幸好房東願意提供其它住所給男同學立刻搬遷，此次事件方能圓滿解決。

專家建議與回饋

未經同意，逕行進入他人居所，恐涉刑法第306條「侵入住宅」罪嫌及民法第195條第1項侵害自由之損害賠償責任。男同學在未經同意之下，侵入了他人的住所，已觸犯了刑事上的罪責，女同學是可報警處理的。

幸平日教官在處理租屋事務上，即累積了相當豐富的經驗及人脈，素來與校外房東關係良好，頗得房東的信任，因此，房東才會在第一時間先前來找教官處理，而非報警，讓此一事件單純化不致擴大成為麻煩的糾紛。由此可見，在做學生賃居服務上，實須長期的經營，才能達到效果。

參考法條

刑法第306條（侵入住居罪）：

① 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

民法第195條（侵害身體、健康等非財產法益之損害賠償）：

① 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。

房東裝針孔，侵犯人隱私？

法律系男同學向學校反映，懷疑他的房東裝了針孔監視器，覺得隱私遭侵犯，想請學校協助查看。學校教官前往察看，卻反遭房東投訴，原來房東裝設針孔位置並非學生房間，而是在洗衣間，因近期所提供之投幣式洗衣機常故障，疑遭人不當使用，所以裝設針孔，希望查出是何人所為。房東調閱影帶告知教官，該生每次洗衣服時，都會用膠帶貼住硬幣，不真正投入，等洗完後再將硬幣取出，因此造成了洗衣機故障，此事已一連發生多次，現已查出是誰，要教官幫忙處理並要學生負責。

學校處理方式

策略分析

問題分析

以學生而言

這起糾紛學生由原告變成被告，房東舉證清楚，學生確實有錯，而其本身為又為法律系學生，擔心此事會對其日後就業有所影響。

以房東而言

本案房東，長期將房舍出租給本校學生，平時對於學生照顧有加，觀其態度似無深究之意。

以家長而言

通知學生家長，該生在校外遭房東投訴，家長知其後果嚴重性，願出面處理，並委請教官於處理期間多做協調，希能大事化小。

處理策略

- 1.本案誰是誰非已很清楚，應朝向爭取和解為目標，勿讓學生因此次事件留下污點，造成日後個人生涯發展上的困擾。
- 2.明白告知學生及學生家長，所發生問題之嚴重性，請家長協助教導學生在外言行，並請同至房東處協調處理及道歉。
- 3.向房東協調，勿採取法律途徑，請房東開出和解條件。

處理結果

房東同意不提告該名同學，但要賠償裝設監視器的費用12,000元，以及洗衣機三次維修費用1,800元，共計13,800元。
同學依和解決議賠償，房東將監視拆除，交由同學帶回，並訓誡同學不可學法犯法，當自珍前途。

心得與建議

當協助學生處理糾紛時，須先釐清事情真相，投訴者未必是無錯的一方。而介入協調時，立場不要偏頗，對於學生有錯，也需直言告知，在任何事件的處理的過程中，對學生都是學習的機會。
此次的事件，幸能得到房東體諒，才不致將事件擴大至難以收拾，主要也是學生誠意認錯、家長願意配合處理，房東不滿情緒得以撫平，才能完滿收場。因此可知糾紛處理，大多是靠溝通協調，互相退讓才能有最後結果，若要事事論法，本案即無法和諧收場，可能造成更多的傷害。

專家建議與回饋

學生所涉之法律責任？

同學不當使用房東所提供的設備，因而造成房東的損失，除有可能構成刑法第354條之毀損罪外，其行為亦已構成民法第184條之侵權行為，而依民法第197條第2項規定，同學必須賠償房東所受損害，並返還其不當之得利。

對後續就業有何影響？

由於該生是法律系學生，依律師法第4條第1項，同學所做的行為若經判決確定，有可能會喪失執業律師的資格，甚至也不能參加國家考試成為法律相關人員，因此對於一位就讀法律系畢業的學生而言，這無疑是斷送他的前途。

參考法條

民法第 184 條（獨立侵權行為之責任）：

- ① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
- ② 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

民法第197條（損害賠償請求權之消滅時效與不當得利之返還）：

- ② 損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人。

刑法第354條

毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

律師法第4條：

- ① 曾受一年有期徒刑以上刑之裁判確定，並依其罪名足認其已喪失執行律師之信譽，經律師懲戒委員會懲戒除名。但受緩刑之宣告，緩刑期滿而未經撤銷或因過失犯罪者，不在此限。

費用處理問題

電費異常，與房東溝通不良，想搬離，房東卻表示會沒收押金

李生賃居地，因疑似電費異常，與房東溝通，房東反而責難李生並嘮叨不休，影響其生活，遂決定搬離，但房東卻告知不會退押金。

學校處理方式

策略分析 問題分析

- 1.查證是否確實電費異常？再行研議處理方式。
- 2.李生表示不堪房東責難、嘮叨，影響其生活，二者關係已瀕臨破裂，堅持要搬離，希望校方能予協助處理。
- 3.本案已電話連繫取得家長之認同，家長希望校方能協助處理。

處理策略

- 1.10月29日上午10點至該租屋處現地勘察瞭解，測試電表是否異常。測試方法為：將所有插頭拔除，並將電表度數依時間登錄。後發現電表確實異常，所有用電設施插頭均拔除，電表依然持續轉動。
- 2.與房東約定時間面議，親自赴租屋處與房東懇談，討論處理方式。

處理結果

- 1.房東同意李生於本日（10月29日晚上10點前）搬離。
- 2.電費先期結算至本日止，累計應為739.2元，協調同意取整數以500元計算。
- 3.搬離後原屋內屋況還原，交還鑰匙後房東退還其一個月押金（扣除上述500元）計5,500元歸還學生。
- 4.協調情形學生家長及學生均表示能予接受。
- 5.學生家長於10月29日晚上9點半，親至學校教官室表達謝意。

心得與建議

- 1.當學生與房東發生糾紛時，應立即回報住宿服務組，並避免逕與房東發生衝突。
- 2.將加強宣導租屋相關常識。

專家建議與回饋

學生在外承租，許多獨立計價的電費，都是由房東安裝的電錶來計價收費，此時就會有一度電收多少錢的協議，以及如本案中發現電錶異常的現象。

電表異常，建議先行自我檢查確定（如本案），若真發現異常，即告知房東前來處理；若是單純電表的問題，因電表為房屋之一部份，應先催告房東限期進行修繕，房東如置之不理，學生自得終止租約。但若是房東多接非屬房客使用之電源，除可要求改善外並要求返還不當得利。

參考法條

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第430條（修繕義務不履行之效力）：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

案例20

被扒兩層皮！電費被重複計算！

同學賃居的房間租金不含電費，因電費異常增加，檢查房間用電發現，公共空間的走道電燈、網路IP分享器的電源，都是接在自己的房間。由於房東每個月已有另外收取公共電費，同學等於被多收取電費，因此希望房東能補貼多出的電費，但房東僅願補貼約200至300元，然而同學是工學院的，經過詳細公式計算，認為房東需每月補貼800元電費，雙方對於補貼金額各持己見僵持不下，於是同學希望退租，但房東不同意，最後找上學校教官協處理。

學校處理方式

策略分析

問題分析

以學生而言

每個月房東都有另外收取公共用電費用，但在看屋和簽約時，房東完全沒告知公共用電管線接在自己房內，結果導致房客個人用電量上升，等於二度收費。所以同學認為房東應就電費部份做補貼，且經同學運用自己專長運算，房東每學期須補貼800多元，但房東僅願補貼200多元，同學只好請教官協助處理。

以房東而言

房東的房子出租轉過好幾手，從來沒有任何房客反彈過公共用電管線的問題，而這次在同學反應電費問題後，房東也已補貼200多元，但同學卻不滿意，甚至還想退租，房東因此感到無法接受。

處理策略

- 1.學生跟教官反映後，教官主動與房東取得聯繫，了解房東方面的說法。
- 2.由於房東自己知道理虧，也有配合的意願，但仍堅持須補貼的電費並不像同學所計算出的那麼多，所以無法接受補貼那麼多電費。
- 3.以學校立場來處理，自然要盡量做到保障學生的權益，既然房東對補貼的電費不同意，只好要求房東將管線移到公共區域，不要再使用到同學房間的用電。

處理結果

因教官與同學提出要求房東遷移管線，經兩相評估下，遷移管線工程浩大，所需經費亦多，最後房東同意每學期補貼同學電費800元，同學也同意繼續居住在此地，圓滿解決此事件。

心得與建議

在看屋方面，學校一直有教育學生，務必多加小心，但學生有自己個人主觀意見，又比較單純，在看屋的時候未必會真的顧及到那麼多層面，再加上萬一房東刻意引導，往往學生就會衝動地簽約入住。可是許多問題，是遷入房屋後才會慢慢浮現，這時候，學生又常會憑個人喜好率性的解約，而忽略了後續所引起的不必要糾紛。

此次案件裡的同學卻知道在和房東談論此事之前先做功課，憑藉自身所學得的知識，發現房東收取公用電費之不合理處，再和房東爭取該有的合理方式；雖然因同學涉世未深，在與房東調解上無法取得共識而想退租，但同學的表現已非常理性而溫和，是很好的處理事情的方式。

專家建議與回饋

電費爭議一向是學生租屋常遇到的問題，從一度電應收多少至電費度數異常，都是學生不斷提起的問題。建議同學在承租前即需與房東確認清楚費用計算與分攤的方式，並註明在契約書中，即可免掉不少麻煩。

至於電費度數異常，必須舉出合理的事證，來證明度數確實有問題，簡易的測試方式即是：

1.關掉所有電源後，看電表度數是否仍會跑；2.請水電師傅檢查。能確實的舉證，才有辦法談後續的處理。

當然，確定房東確有多收或重複收費的現象，其多繳的電費是應返還。（民法第179條）

參考法條

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

案例21

房屋被法拍，房客怎麼辦？

王生係延畢學生，因實習之需，臨時短期租賃某屋，惟租住月餘突有自稱買受人吳先生，持法院公文書聲明已買定該屋，王生始知所承租之處已遭法拍。王生不知是否有權利再住，若搬離是否能拿回押金。

提前終止租約問題

學校處理方式

策略分析

問題分析

1. 王生使用房東蔡小姐之夫（乃房仲業者張先生）提供之契約書：租金每月7,000元，預訂租住三個月（99年6月10日至9月9日），含押金（一個月）總計28,000元，一次付訖。
2. 經查該址自97年12月起即已進行拍賣，及至99年6月30日止由吳先生標得。
3. 房東蔡小姐除簽約外，其餘事務均由稱「陳○○」之男子出面處理；近期房東電話已無法接通。
4. 得標人吳先生原則同意王生續住至租約期滿，惟望王生配合辦理點交事宜。
5. 續自王生處獲知：尚有另一日籍女士（住該棟8樓）宣稱拍得該屋，係買受人，擁有該屋所有權。
6. 據多方資訊研判，蔡女與張男、陳男等應屬同一立場，刻意隱瞞，藉機圖利。

處理策略

1. 由系輔導老師、輔導老師等共同針對本案相關法規商議結果，粗列以下建議處置方法，提供王生參考：
 - (1) 經進一步瞭解，王生情況符合「買賣不破租賃原則」（當房屋有租約的情況下，買賣無法打破租賃關係，新買主是無法過問房屋的使用權，此時租賃權的效力大於買受人效力），建議王生主張之，以維護「居住」的權利。
 - (2) 持續透過吳先生及張男連絡陳男，期順利追回押（租）金。
 - (3) 在上項建議無法達成時，預擬停損計畫，約同吳先生商談可行方案（Ex：吳先生願承受之上限等）。
2. 王生與吳先生達成初步協議，吳先生同意代向前屋主索回押金等相關費用。
3. 由於該居住處所安全堪慮（時有不明人士自由進出搬走傢俱，判係前房東所為；居所損壞、潮濕滲水、用電及網路斷斷續續，甚至電箱冒出火花……等），經多方連繫本校租屋平台之房東，並先行搬遷入黃女士出租房屋。

處理結果

王生在求償無門且環境不安全的狀況下，「認賠殺出」，放棄押金及最後一個月租金，搬遷至較便宜合理且安全的新租所。

本案肇因於王生急尋住所，並經由「數字租屋網」覓得此屋，加上房東蔡女未如實告知已遭拍賣事實，欺瞞無知學生，以致發生後續問題。其間有關「房東身份確認」、「租押金交付」、「簽約細節」難以辨別之灰色區域，特列為案例宣導周知，提供同學審慎選擇之參考。

專家建議與回饋

- 1.本案因法拍在先，故不適用民法第425條買賣不破租賃的條文。應用民法第866條，當不動產經設定抵押權後，雖可成立租賃關係，但當抵押權人要實行抵押權時，法院可終止該租賃關係後拍賣之。因此房客是不得主張民法第425條之買賣不破租賃。
- 2.房東房子遭法院查封拍賣，房東刻意隱瞞，造成拍定後房客無法居住，此種刻意的行為，已觸及民法第92條、刑法第339條的詐欺或民法第184條之侵權行為，而房東無法再交付房屋給房客使用，是為債務不履行，房客可依此再向房東請求損害賠償及不當得利之返還。
- 3.房屋的抵押權須經過登記，房客可藉由至地政事務所調閱資料而得知，地籍資料的調閱是可公開取得的，所以建議同學為避免困擾，在租屋前應確房東身份及房屋狀況，遇到法拍中的房子建議不要租。
- 4.本案同學可至調解委員會調解，向原屋主求償並要求返還租金及押金。
- 5.同學租屋前應以學校提供的租屋資訊為主，優先參考。坊間租屋網提供的資訊，多為未經查核的資訊，同學應多加留意。

參考法條

民法第92條（意思表示之不自由）：

- ① 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。
- ② 被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。

民法第179條（不當得利之效力）：

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。

民法第184條（一般侵權行為之責任）：

- ① 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
- ② 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

民法第866條（其他權利之設定）：

- ① 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。
- ② 前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。」

刑法第339條（普通詐欺罪）：

- ① 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。
- ② 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
- ③ 前二項之未遂犯罰之。

房東夫妻吵翻天，倒楣房客無水電

陳同學賃居處的房東與房東太太不合，且各自主張為正牌房東，爭收租金及水電費，經瞭解房東太太為土地及房屋之所有權人，惟以往各項費用均由房東收取。房東表示，若未將房租及水電費交由其收執，將對同學居住房間斷水斷電。陳同學說：「承租二年都沒簽約，也沒發生任何問題，現在夫婦二人吵架了，卻影響到我們，該怎麼辦呢？錢到底要給誰？可以搬走嗎？」

學校處理方式

策略分析 問題分析

就學生而言

本案陳同學租賃之房屋係透過學長（姊）介紹入住，因房子狀況良好且價格實惠，多年來入住學生絡繹不絕，且均承襲以往慣例未與房東完成簽約手續，因此，發生糾紛時，承租同學並無合約可參照，相對而言係處於弱勢地位。

就房東而言

房東先生與房東太太原本共同經營出租的事情，房租及水電費兩人均可收取，多年來未曾發生問題，惟近來因房東先生認為房屋貸款均由其負擔，但租屋收入卻歸房東太太所有，為不合理之現象，於是雙方在未能達成共識下，爭相收取各項費用，造成學生無所適從。

就家長而言

學生家長強調希望能有安全舒適之租屋環境，對其子女遭受此一困擾深感不平，已多次與房東聯繫，但均未獲得妥適處理，復因其家居南部，無法多次舟車勞頓前來處理，故請學校協助妥處。

處理策略

- 1.電話連繫房東先生及房東太太，告知不可因個人及家庭糾紛，而影響租屋學生權益。
- 2.與陳同學懇談後，得知同學不願續住該房址，協助陳同學另覓新址租屋。
- 3.協調房東太太辦理退費遷出。

處理結果

- 1.房東太太同意未住時間全額退費。
- 2.協助陳同學另覓新址租屋，並完成簽約後入住。
- 3.通知各班於班會中宣導勿入住該房址，避免發生糾紛。

心得與建議

- 1.本案同學未依民法規定簽訂房屋租賃契約，致使本身權利遭受損失，除警覺性不足外，法治觀念及教育應再加強，學校已持續舉辦各項講座活動，加強學生有關租屋之權利義務等相關規定。
- 2.房東先生家庭糾紛影響租屋同學權益，除告知其應妥善處理外，學校已將其列為「待觀察」名單，並請同學慎選租屋標的，避免衍生不必要之困擾，並期望藉由同學群體力量，督促房東改善。

專家建議與回饋

是否一定要簽約呢？

契約並非以書面為必要，因而雙方即未簽約，也是一種契約關係的成立。（民法第153條）
因此，契約行為只要雙方兩造口頭約定就成立，不一定要簽訂書面契約，但白紙黑字訂立的書面租約對於權利義務之保障畢竟較為妥當。

一直未簽約，是否為不定期租約？

造成不定期租約的情形，有下列三種：

- 租賃契約訂立之初，即未定有期限者。
- 不動產租約逾一年，且未立字據者。（民法第422條）
- 租賃期限屆滿，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時。（民法第451條）

學生承租二年期間，未和房東簽任何契約，也未約定租期，故其和房東的關係，確定不定期租約已成立。

既未簽約，到底誰才有權利來收房租？

既未簽約，那麼該誰來收房租呢？通常是以契約的當事人為收租人，本案未簽約，夫妻二人共同經營租賃事務多年，屋主雖為房東太太，但二年來都是由夫妻共同收取，因此照以往慣例，房客不論付租給誰，都是可以的。但現房東夫妻之間出現爭執，雙方都要求房客支付租金給自己，讓學生不知該如何是好，建議學生不論付租給誰，租金支付後，先請收受人簽名以證明自己確曾支付，至於房東間的糾紛，由房東自行去解決，不要影響自己承租於此的權利。

房東說要斷水斷電可以嗎？

租賃關係存續中，承租人對租賃房屋有使用權，房東逕自對房客做沒收租金或有其他違約的行為，是不妥的，應循法律途徑來主張終止租約及遷讓返還房屋，不得擅自侵入房客住宅丟棄物品或斷水斷電、換門鎖，

070 否則，即已涉刑法第306條無故侵入住宅罪及刑法第304條強制罪。

若要搬遷，可以嗎？

房東夫婦間發生糾紛，若要再居住，可能會一直受到二人情緒的波及，雖然事不關己，但房東先生常常來房客處吵吵鬧鬧，對房客來說應是非常大的干擾。若想搬離他處，因房客為不定期租約狀況，可依民法第450條第2項，提前告知後依法終止租約。

參考法條

民法第422條（不動產租賃契約之方式）

不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。

民法第450條（租賃契約之消滅）

- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

民法第451條（租賃契約之默示更新）

租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為不定期限繼續契約。

刑法第304條（強制罪）

- ① 以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 前項之未遂犯罰之。

刑法第306條（侵入住居罪）

- ① 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。
- ② 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

案例23

小強出沒！

三名同學一起向房東承租三間套房，搬入數日後，其中一名同學發現房間有蟑螂出現，向房東反映，房東二話不說，立即派人消毒清潔。但該名同學相當怕蟑螂，房東做得再多，仍無法消除對蟑螂的恐懼，因此堅決搬出；其他兩名同學見狀，基於同儕情誼、朋友道義，決定情義相挺一同退租。於是三人未告知房東，便將行李打包妥當，離開賃居處後，才去電告知房東與教官，房東太太氣極要扣下同學全數押金，而同學堅持自己沒錯，要房東還押金。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就房東而言

房東太太認為，針對蟑螂一事他們已處理完成，在同學告知後，即請廠商清潔消毒，但同學卻堅持退租，而且不是只有房間出現蟑螂的那位同學要退租而已，連其他兩位的同學也要一起退租，這樣一來，對於房東損失太大。而且，時值暑假七月，大部份賃居的同學都已找好房子，要在此時重新將三間房間出租，有相當的困難性；因此，為彌補損失，房東太太不願退還押租金。

就學生而言

房間出現蟑螂的同學認為，她非常恐懼蟑螂，即使房間已消毒，仍無法消除她的陰影，無論如何她一定要搬走。其他兩名同學，則認為當初是三個人一同來承租的，所以要走，也要三個人一起走，是好朋友就應該互相幫忙、情義相挺到底。

處理策略

- 1.由於三名同學態度相當堅決，即使教官百般勸導，仍堅持絲毫不肯退讓。
- 2.為平息紛爭，雖然明知是同學理虧，仍代為向房東求情，希望房東能退讓一步，不要造成學生太多損失。

房東做出相當大的讓步，同意退還一半的押金，而租金也按居住天數收取，當場同學非常率性地提著行李即離開，並無絲毫感謝之意。調解至此，對於同學的不懂事，只能向房東道歉和道謝，該事件算是終於落幕。

未料，沒幾天兩位夠情義的同學前來找教官哭訴，告知原來房間有蟑螂的同學，早已抽中學校的宿舍，在搬離原居所後，旋即住進學校宿舍，二位同學完全不知此事，當場傻眼，只能先暫住同學處，到現在都無法找到合適的房子。見此情況，教官只得請她們還是先借住其他同學家，然後再慢慢找房子搬。

心得與建議

在此案件中，很明顯是三名同學理虧，雖然房間有蟑螂出沒，但房東方面積極處理，同學卻連商討的機會都不給房東，反而選擇率性搬走，這樣態度實不可取；學校教官基於教育保護學生立場，雖然會代為向房東求情，但希望能藉機對學生做機會教育，希望學生明白犯錯的一方是誰，房東若堅持立場是無錯的，要懂得感謝房東的不計較。

而在本案中的二位同學，因顧及所謂朋友道義一同搬走，卻在事後落得無處可居，姑且不論當事者為何不告知已抽到宿舍之事，但由此可觀，同學常在處理問題時，欠缺冷靜對事判斷的能力，隨著旁人起鬨，很容易被人利用而不自知。

專家建議與回饋

房客有權終止租約嗎？

房客想終止租約，可用之法源有四：民法第424條、民法第430條、民法第435條第1項及第2項、民法第436條（見案例3，第008頁）。

由本案來看，房客或會用民法第424條，危及安全健康為由來要求終止，但本法應指租賃物所造成的危及安全健康而言，而非外在環境，但若能舉證外在環境因素造成身體之不適，是有其因果關係，或也可用此法來達到終止之目的。但本案房客發現蟑螂後，即立刻要求遷離他處，對身體造成的影響又未有任何具體事證，是不適合此一法條。

房東在房客反應有蟑螂一事時，立即找來消毒公司做清潔消毒處理，通常此種專業消毒清潔，即可讓家中常見蟑螂、螞蟻等昆蟲絕跡好一陣子，應可符合民法第423條，保持其合於約定使用、收益之狀態，故房客再以蟑螂之名義要求終止，實屬不盡情理。

房東扣下全部押金是可以的嗎？

在房客違約的狀況下，房東可否扣下全部的押金？應可檢視契約書，看契約書中對於提前遷離，是否有約定需扣繳違約金的額度；若無約定，房客必需徵得房東同意，始得遷離他處，否則，即需履行至租約期滿或與房東商量終止條件。

故縱觀以上，本案房客終止租約的理由是於法不合；再以情理來看，同學如此草率處理此事，在情理更是無法讓人接受，房東的憤怒是可想而知。學校教官基於照顧學生的立場，願意介入此事，實屬難為，值得慶幸的是最終還是取得房東諒解，替同學拿回部份的押金及租金，實在是相當為難與辛苦。因此，在事件落幕

後，僅希望學生們能因此事而記取教訓，日後在做人處事上，都應學會如何分辨、判斷，才不致造成他人更大的困擾。

參考法條

民法第423條（租賃物交付與保持義務）

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」

租期滿，房東要收清潔費

林同學看屋時察覺到沒有冰箱，向房東提出需求，房東以這是一筆不小的支出爲由要求與學生合購各出資一半，林同學同意後各出資2,000元共4,000元，合購1台小冰箱並完成簽約程序。租約自99年2月1日起至99年7月31日止，契約書一式二份，每月租金3,500元，押金3,500元。租約期滿，冰箱部份房東僅退500元，且表示床墊髒污，另需繳交清潔費，林同學表示不能接受。

學校處理方式

策略分析

問題分析

雙方並未就冰箱之返還方式做約定，故房東片面即做如此處理。

另對於床墊部份，因當時並未做拍照處理，學生也未察覺床墊狀況，即簽約入住，造成現今返還時發生爭議。

處理策略

- 1.先與林同學釐清事情全貌，確認契約及合購冰箱事宜，林同學表示確實未弄髒床墊，租屋時已是現況。
- 2.和房東太太溝通前，先謝謝房東太太給予林同學的照顧與協助，房東態度會容易軟化並同意協商，切勿責難房東使協商陷入僵局。
- 3.請房東太太試用同理心來自我判斷處理是否公平合宜。

處理結果

- 1.與房東電話聯擊後與林同學一起拜訪房東，先感謝房東對林同學半年來的照顧並確認租約及合購冰箱事宜無誤，林同學表示並未弄髒床墊，租屋時已是現況。
- 2.冰箱合買後並未從房租上扣除，應是二人合有，若林同學同意房東所提以500元讓出冰箱，或是由林同學付同樣價格，房東讓出冰箱讓林生帶走？
- 3.房東同意退還林同學1,500元留住冰箱，林同學接受，雙方握手言歡達成協議。
- 4.房東退還林同學3,500元押金。
- 5.床墊髒污部分房東同意自行處理。

心得與建議

- 1.心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
- 2.仔細傾聽學生及房東敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況。
- 3.與學生討論，擬訂解決策略與預期目標。
- 4.運用房東的同理心，有利於問題解決。
- 5.向房東保證會善盡保管人責任，在租賃契約中爭取租約期滿以現狀返還。
- 6.簽約前應檢查租賃物與相關財產現況，並照相備用。

專家建議與回饋

本案返還原狀之說明，可見案例27（第084頁）。

房東與房客合買之冰箱成為最後的爭執點，因而建議房客最好在契約中註記，與房東合購之小冰箱，是否從房租逐月扣抵攤還，或在租約期滿後由房東或學生依合意之舊品價格購買，確定財產歸屬。另應詳細檢查租賃房屋及相關物品財產現況，拍照存證，有任何問題應當下立即告訴房東，免生爭議。

這個房東太糊塗，可憐新房客、苦了舊房客

四位大四男同學承租某公寓房子，現剛畢業，但租約6月30日到期，所以仍舊住在賃居地。不料，在6月26日當天，來了四名學妹，聲稱已承租此地，要四位學長快快讓出房屋，當場大家吵得亂哄哄的，於是找來房東理論。

房東來反問男同學，為什麼畢業了還住在裡面？請他們快快搬出去讓新房客住。房東是一位大陸籍太太，態度很強硬，根本不聽男同學的說明，只想快快讓女學生住進去，眼看再吵下去，舊房客真的會被房東趕出去，急忙打電話給教官，請教官來幫幫忙。

學校處理方式

策略分析 問題分析

- 1.檢視契約書，男同學確實可承租至6月30日，可見是房東違反承諾於先，舊房客可不必搬遷。
- 2.女同學契約自7月1日起生效，房東答應她們可提前入住，是因房東知女同學在今日宿舍關閉，物品均無處可放，又無處落腳，而且自認舊房客已畢業，應早已離開，故同意她們26日即可入住承租地。
- 3.房東處理事情按自己想法來做，未想到和舊房客先行溝通，又加上態度強勢，引起男同學不滿，造成衝突場面。

處理策略

三方人馬吵成一團，若不盡早協調出可解決方式，可能大家今晚都沒法睡覺了，故先：

1.處理房東態度問題

因房東態度強硬，讓無違約的男同學覺得無須讓步，所以男同學堅持不肯接受先行搬離的提議。

先向房東說明應遵守契約約定，學生無錯，不可如此強行要求學生立刻搬離。房東對於法律觀念並無概念，仍執意自己是善意，是可憐四個無處可去的同學，才做這樣的決定。

同理房東的善心，仍堅持作法是錯誤的，房東見有人能體諒其善意，態度漸趨軟化，願意平心靜氣和學生談如何解決問題。

2.詢問同學的意願

男同學

- (1) 男同學見房東態度軟化，願意配合先行搬遷。
- (2) 幸而四位同學均已準備好要搬離，物件打包及歸處等早已處理好，故提早搬離並未造成太多困擾。
- (3) 後續未履約部份希望房東能返還並賠償。

女同學

- (1) 女同學自知房東未遵守契約精神才釀成今天的紛爭，對於現居的學長不敢再強力爭取入住的權利，願意配合學長搬遷的時間。
- (2) 擔心女同學因此事件造成不願承租的原因，故再特別詢問同學是否仍會承租，並確認契約的起訖時間。

處理結果

最後協調結果，房東同意賠償四位男同學27日～30日，提前4天搬走之搬遷補償費。

心得與建議

明知房東的做法是錯誤的，但爭執對錯並不能解決現有問題，儘速導引雙方如何配合解決問題才是重點。同理房東的心態，有時反能化解房東的堅持或怒氣，讓事情有轉圜的餘地，使得協調容易進行。本案房東態度軟化後，學生自然也願意心平氣和來談問題解決方法，如此即可快速的達成共識，完善的解決問題。

專家建議與回饋

在民法與土地法中，明訂房東可提前終止的事由有：

- 1.房客違約使用，經房東阻止而仍繼續者（民法第438條）。
- 2.房客遲付租金，經催告而仍拒繳，金額（經抵扣押金後）已逾2期者（民法第440條、土地法第100條第3項）。
- 3.房客違法或違約轉租（民法第443條）。
- 4.房客乘房東不知或不顧其異議，取去留置物（民法第447條第2項）。
- 5.其他租約明訂房東得終止之事由。

由以上五點來看，本案房客並無違反事項，故房東要到期房客提早搬離確是不合法。

契約未約定可提前終止的一方，有權利提前終止嗎？

一般坊間契約書，對於提前終止一事，通常只約定在房客，卻無文字表示房東可提前終止。在無約定下，許多房東以為即是隨時可要求房客搬家不必有任何理由。其實不然，在無約定的狀況下，房東是必需徵得對方同意，才可提前終止租約；當然，就算是有約定，也不能說搬就要搬，必須依民法第453條之規定，要先期通知。

本案幸賴經驗豐的教官出面協調解決，否則，房東強勢無理的要求學生搬離，勢必遭到學生的拒絕，如此可憐的就是大包小包已到門口的四名學妹，幸而學生能體諒房東與學妹的難處，願意提早搬離，讓事件圓滿落幕，否則糾紛愈演愈烈，若造成更大的衝突或傷害，就讓人頭疼了。

參考法條

民法第438條：

- ① 承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。
- ② 承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。

民法第440條：

- ① 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。
- ② 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
- ③ 租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。

民法第443條：

- ① 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。
- ② 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

民法第447條：

- ① 出租人有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物；如承租人離去租賃之不動產者，並得占有其物。
- ② 承租人乘出租人之不知或不顧出租人提出異議而取去其物者，出租人得終止契約。

民法第450條：

- ① 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
- ② 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
- ③ 前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。

民法第453條（定期租約之終止）：

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。

土地法第100條：

出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：

- ① 出租人收回自住或重新建築時。
- ② 承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。
- ③ 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。
- ④ 承租人以房屋供違反法令之使用時。
- ⑤ 承租人違反租賃契約時。
- ⑥ 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

房子被拍賣，房東、法院都寄存證信函來要我們搬走，怎麼辦……

四位外文系同學當初跟仲介簽約並付了租金，但現在房東跟法院都寄存證信函來，說是房子被拍賣了，要同學們搬走；同學向學校教官尋求協助，教官告知基於買賣不破租賃的原則，同學們可以繼續居住在此地，因此同學們未搬走。後來，法院又寄通知要過來點交收回房子，強制要同學們搬走。學生不知所措，於是又找學校教官求救。

教官追蹤發現，房子早在出租前即被法院查封，終在8月15日被拍定，而仲介堅稱早已接受房東的委託代為處理出租事宜，並不知房屋已被法院拍賣，所以才會在9月1日將房子出租給同學；同學的損失，仲介不願負擔賠償責任。

學校處理方式

策略分析 問題分析

就學生而言

幾位承租的同學相當不知所措，由於錢都已付給仲介，而家境又不富裕，所以若無法拿回所付金錢，便無能力再尋他處承租。

就新房東而言

由於買方表示他是在房屋出租前，便取得了房子的所有權，並不與租賃衝突，所以新房東不願再將房屋出租給同學居住，且態度非常強硬，要同學立即搬走。

就仲介而言

房仲業者聲稱，他們很早便與房子舊所有權人聯繫出租事宜，爾後該所有權人跑路，因而他們並不知情房屋已拍賣，所以仍將房子出租給同學，他們願意將所賺取的仲介費退還，但租金部份無法還給同學。

處理策略

- 1.先與買主連絡，看是否能讓同學們繼續住在該地，然買主避不見面，不願多談。
- 2.聯繫房仲業者，釐清事情真相，並討論退還仲介費和租金之可能性。
- 3.由於幾位同學家境不富裕，代向學校申請急難救助金。

處理結果

最後協調結果，仲介願退還收取的仲介費，而學校方面，每位學生發與急難救助金3,000，使同學能再尋他處賃居，至學期結束都不須再煩惱居住問題。

心得與建議

在這次的案子中可看出，雖然同學跟仲介簽約了，但這份租約是在拍賣之後簽訂的，去租房子時，務必看房東的所有權狀與身分證明文件，務必跟房東簽約，才能確保自身權益不受損。

專家建議與回饋

關於買賣不破租賃

在承租時，房屋買賣或被法院查封拍賣時，很多人都會想到民法第425條之買賣不破租賃。此條法條雖是保障房客的居住權益，不受所有權異動的影響，但仍是要分清楚買賣或查封的行為是否早於出租。本案房子出租在於查封拍賣之後，故不適用民法第425條，無法對新屋主主張權利，房客是須搬遷的。

無法承租，該追究誰的責任？

因房屋被拍賣，租期提前被終止，在房客來說是無妄之災，而對舊房東及仲介是否有可請求賠償之處？

- 1.對舊房東部份：舊房東對於仲介未盡告知義務，有故意隱瞞之事實，是有詐欺(刑法第339條第1項)之嫌，但在實務的操作上，不建議房客就此直接提出訴訟，因同學是與仲介簽訂契約，與房東並無接觸，就當事人間的關係，應是由仲介對房東異議，而非同學。不過，如果若能找得到房東，建議可用調解的方式與舊房東解決。
- 2.對仲介部份：仲介應基於民法第567條第2項及不動產經紀條例第26條，必須善盡查證之責，不可推說他們並不知情房屋已拍賣，將房子出租給同學。所以在本案中房客是可向仲介求償，要求仲介返還仲介費用及損失。

學生有何方式自保？

確如學校教官建議的方式，在簽約前最好能檢驗房東的所有權狀，並至地政事務所調閱房東的地籍資料，也可很清楚的看到目前房子是否設定抵押、是否已被拍賣等等資訊，如此即可避免承租被法拍的房屋。

參考法條

民法第425條（買賣不破租賃）：

- ① 租賃物所有權讓與之效力出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
- ② 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

刑法第339條（普通詐欺罪）：

意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。

民法第567條（居間人據實報告及妥為媒介義務）：

- ① 居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
- ② 以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

不動產經紀條例第29條（經紀業與經紀人員應負之賠償責任）：

- ① 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。
- ② 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- ③ 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。

返還原狀問題

床墊睡壞了，不賠不還押金

王同學因課程安排到台北實習，與同學共3人合租一層公寓，契約自98年7月1日起至99年6月30日止，每月租金15,000元，押金30,000元，租約期滿同學依約清點財產遷出，房東說：床墊髒了而且彈簧壞掉，要買新的賠，否則不退押金，未處理完畢仍要計算房屋租金，王同學因實習已結束即將回高雄就學，非常擔心押金無法拿回來。

學校處理方式

策略分析

問題分析

先瞭解契約中修繕責任為何？床墊是新品還是舊品？王同學有無善盡保管人責任？有無在床墊上跳躍追逐或長時間以重物壓在床上等人為破壞或髒污？若為正常使用，其損壞為自然耗損，無須買新品返還房東。

王同學表示床墊是舊品且是正常使用，未破壞也未弄髒，租屋時已是現況。另外，若房客租約到期依約遷出，是否還能強收租金並扣留押金有待商榷。

處理策略

- 1.先與王同學釐清事情全貌及在此事件中之責任。
- 2.詢問崔媽媽基金會，確定本案雙方在法律上之權利義務關係。
- 3.確定學生協商的底限，告知學生權利上之認知：
 - 租屋期滿依約遷出，仍強行收取租金，或不當苛扣押金，於法無據。
 - 若床墊為新品且其損壞為同學之責任，同學應負賠償責任，若為舊品且是自然損壞，則房東有義務維修。
- 4.高雄到台北路途遙遠，為減少往返時間與成本，教導王同學如何和房東協商，並提醒同學須將協商結果告知，以便給予後續協助。

處理結果

請王同學和善婉轉的告知房東：

- 1.已向學校報告此一事件，並已請教崔媽媽基金會的律師：依民法第432條房客有盡到善良保管人之注意，保管租賃物，床墊原來就是這樣 有弄髒，也未故意破壞床墊，不能歸責於房客；而依民法第429條租賃物之修繕為房東之責任，當物品正常使用，因使用年限而自然損壞，歸責於房客亦沒道理。
- 2.願意協助貼補床墊清潔費用。

3.租屋期滿依約遷出，仍強行收取租金，或不當苛扣押金，於法無據。

4.若再不歸還押金，只好依法律程序以存證信函正式通知歸還。

雙方達成協議，王同學支付1,000元清潔費貼補，房東退還押金29,000元。糾紛順利調解圓滿落幕。

心得與建議

- 1.遇任何租屋糾紛立即報告尋求協助。
- 2.心平氣和妥善處理糾紛，較能達成預期目標。
- 3.仔細傾聽學生敘述，記錄並提問釐清細節，以瞭解全般狀況釐清學生責任。
- 4.與學生討論，擬訂解決策略與預期目標。
- 5.簽約前應檢查租賃物與相關財產現況，並照相備用。
- 6.告訴房東會善盡保管人責任，在合約中爭取租約期滿以現況返還。

參考法條

民法第429條（出租人之修繕義務）

- ① 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
- ② 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

民法第432條（承租人之保管義務）

- ① 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
- ② 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

綠色奇蹟？

某位哲學系女同學，自大一入學起，便賃居在某地，四年內每個月都按時繳房租，與房東租賃關係良好，房東也一直認為該同學相當乖巧，所以從未去看過房客居住狀況。誰知同學畢業搬離後，房東才發現整間房子都被漆成綠色，由於無法聯絡上該名女同學，所以到學校找教官尋求協助。

學校處理方式

策略分析

問題分析

就學生而言

女同學承租期間，固定付租，又從未麻煩房東處理任何事情，故房東非常信任女同學。租期屆滿後，房東並未親自點交，就將押金全數返還給同學，發現房間被漆成綠色，又聯絡不上學生，氣極來找學校協助。和學生聯絡上時，學生表示，是因為覺得綠色比較環保，所以才將牆壁漆成綠色，不知是必須返還原狀的。又，學生剛畢業尚未找到工作，無經濟能力，無法支付返還的費用。

就家長而言

學生家長方面表示，該名同學相當叛逆，所以她在外的行為，家長一概不負任何責任。

處理策略

評估此同學經濟能力支付費用確有困難，而家長又表態不願處理自己子女的問題，房東又堅持要同學負責，所以就算是無解，也必須找同學一起面對。

因同學已畢業，擔心後續聯絡會出現問題，因此為能儘速將此案結束，先請房東列出須同學承擔返還的部份：

- 1.確定返還部份只有油漆粉刷。
- 2.請房東找油漆工前來估價，估價之金額再由雙方討論如何負擔。
- 3.由於家長不願出面，故找該同學之導師及系所教官前來協處理。

處理結果

房東經估價後須支付4,000元，女同學表示沒能力負擔，房東表示願意和女同學一人各負責一半2,000元，但女同學仍表示沒錢，學生導師願出1,000元替女學生承擔，但女同學還是表示負擔不起，最後系所教官表示願出500元，女學生只需負擔500元，事件終於得到完滿解決。

心得與建議

處理租屋糾紛多年，有時在面對到房東或學生態度時，即可知事情的難易度。本案房東乃是因同學不負責任的態度而生氣，並非真要跟學生周旋到底，只要同學願意出面解決，房東當不致太為難同學。並且，房東要求同學支付的金額，是屬合理範圍，現場調解的老師與教官，也知是學生應負的責任，只要是權責畫分清楚，雙方態度並無對立的劍拔弩張，調解應不致難以進行。

但學生一再表態無錢可付，若執意要學生全數負擔，將會導致本次調解的破局；為不致使各方人馬徒勞往返，讓此事件能儘速落幕，房東願退一步認賠承擔一半金額，老師、教官再自掏腰包再協助部份，才能使事件得以解決。

所以，在本次的調解，因房東有退讓的善意，才促使師長願掏腰包為女同學解圍，或許這樣的方式並非是解決事件最好的方式，但在無計可施之下，確也不失為終止糾紛的快速方法。

專家建議與回饋

一定要返還原狀嗎？

房客在承租房屋後，如有裝潢之必要，最好是能事先告知房東徵求同意，根據民法四百三十一條第二項「有益費用之償還及工作物之取回」原則，承租人在租約期滿交回房屋時，必須將房屋返還原狀。然而在此案例中，女同學因個人喜好，且在未告知房東的情況下，將牆壁改漆成綠色，但在返還房屋時，卻未將其回復原狀，依民法精神而言，她已構成違約事實，房東是能向其索取賠償的。

未返還原狀，賠償多少才合理？

由於房東與女同學在一開始簽契約時，未特別訂立返還原狀之賠償，因此賠償金額得依兩人共同協調而定。今次，房東體諒同學無足夠經濟能力，僅向同學收取重新油漆費用之1/2，並未全額收取或增加額外費用做為賠償，實屬合理。

參考法條

民法第431條（有益費用之償還及工作物之取回）

②承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。

案例29

租約期滿，房東不來點交房屋也不退押金，甚至避不見面，該怎麼辦？

吳生及蔡生等兩人與房東簽訂租賃契約，租約於98年1月10日到期，經吳生、蔡生屢次以電話向房東聯絡，告知欲辦理房屋點交及拿回押金14,000元，房東都避而不見，兩人遂於98年4月11日向系輔導教官反映。

校方人員 陪同訴訟過程

學校處理方式

策略分析

問題分析

吳生及蔡生等兩人向教官表示，兩人自98年1月10日起至3月30日止，已多次以電話與房東聯絡，房東先是以不同的理由藉故拖延，爾後便更換電話號碼，使吳生及蔡生無法與其聯絡。經吳生及蔡生等兩人私下詢問其他房東，得知房東疑似已將房屋售予他人，因此才找教官協助處理。教官檢視租約內容時，發現房東僅填寫姓名、身份證字號，其餘資料均未填寫，且無任何聯絡電話，因欠缺房東正確戶籍地址、聯絡電話，所以無法申請鄉鎮市公所調解委員會安排調解，僅能向法院提出民事訴訟，爭取個人權益。

處理策略

檢視合約及訪查承租地

98年4月11日經教官檢視合約內容後，協助同學訪查詢問同棟房東，確認該房東已將房屋轉售他人，因租約內容中僅有房東姓名、身份證字號，所以，無法寄發存證信函或申請鄉鎮市公所調解委員會安排調解。

房東無法聯絡時，可採取的步驟

教官教吳生及蔡生以不同的時間，使用手機發送簡訊通知房東限期辦理房屋點交並返還押金，否則將採取法律行動，至98年5月11日吳生、蔡生尚未接獲房東善意之回應，教官告知欲確保個人權益，僅可至法院提出民事訴訟（以小額訴訟方式處理）。

通知家長並陪同訴訟

5月14日教官帶吳生、蔡生至新竹地方法院，詢問並填寫小額訴訟書狀，同時將所需準備資料、訴訟程序、可能結果及注意事項告知吳生及蔡生，另將學校處理的情形，以電話告知吳生、蔡生之家長，家長經考量後決定至法院遞狀，5月25日新竹地方法院竹北簡易庭來函通知，預定6月24日下午2點50分，至竹北簡易庭

090 民事法庭調解。另要求原告（吳生、蔡生）於收到公函後5日內，持公函向戶政機關申請被告史先生戶籍謄本，繳至竹北簡易庭，教官帶吳生、蔡生至竹北戶政事務所申請史先生戶籍謄本，並立即繳至竹北簡易庭，6月24日教官帶吳生、蔡生至竹北簡易庭民事法庭，開庭前教官再次叮嚀應注意事項，包括訴訟程序、表達方式及主張要求之提出時機。

處理結果

法官判決史先生應於98年9月10日前，歸還吳生、蔡生押金共計14,000元，教官告知吳生、蔡生，若接獲史先生還款通知，切記應通知教官，由教官陪同約在學校軍訓室或警察局等公開場合點交，避免到非公開場所見面發生危險。

史先生至98年9月10日尚未歸還14,000元押金，吳生、蔡生以電話聯絡史先生，史先生回覆目前沒有錢，須等到10月10日才能歸還14,000元押金。吳生、蔡生同意史先生請求，但請其不要再毀諾，若再毀諾，不排除送交法院強制執行。吳生、蔡生於10月15日晚上7點半至軍訓室，請教官協助向史先生索討押金，教官立即打電話聯絡史先生，史先生表示當下可立即歸還，雙方約在校門口見面，史先生將押金14,000元歸還吳生、蔡生。

教官將學校處理的詳情，以電話告知吳生、蔡生之家長。

心得與建議

吳生、蔡生兩人平日都在校外工讀，對於房東惡意拒還14,000元押金，已對兩人生活造成影響，再加上二人均為未有社會經驗的學生，面對房東避不見面一事，根本不知該如何解決。

教官瞭解事件詳情後，認為此事件與一般賃居糾紛不同，其中牽涉許多相關法律專業知識，因此教官除參考「崔媽媽基金會」相關賃居糾紛案例外，另尋求法院免費之法律諮詢，使得吳生、蔡生兩人能透過法院的判決，順利取回14,000元押金。

處理過程中學生能感受到教官的用心，結果也令學生、家長滿意，而教官也從中學習到不少有關處理賃居糾紛的法律知識，並創造出學校、學生、家長、教官多贏的局面。

專家建議與回饋

押金返還

租屋時，房東通常會要求房客，繳納兩個月左右的押金(土地法第99條)，而押金的主要是擔保「租金支付」及「損害賠償」之用。因房東可以常因水電、瓦斯等費用未結清或損壞、清潔等狀況，而對房客要求扣下押金，所以很多人常為了退還押金一事，與房東有所爭執。

一般而言而租約到期時，房東應依約歸還押金，但如果房東考量水電單據還沒收到，可扣留部份押金，房客可以請房東向電力公司，申請結算至租期屆滿日的費用，方便房客補繳或房東扣抵押金的計算；或是依照近兩期的水電費、瓦斯費的平均金額，決定扣留多少押金。

至於房客若有回復原狀的義務，包括打孔、牆釘除去後之修補未補等亦可留下部份押金。除此之外，「押金」應該在租期屆滿時，無息全額返還房客。

新舊屋主易手 押金如如何處理

租屋中房東換人，同學所繳的押金建議可以採取的方式如下：

- 1.由舊房東於買賣過戶時一併交給新房東，並在原租賃契約中註明押金已交新房東，由三方簽名認可。
- 2.舊房東先退還同學押金，在原租賃契約中註明押金已退還，再由同學和新房東另簽押金給付契約。

房東避不見面

觀看本案的特點是：同學租約到期時因房屋所有權已移轉他人，故同學應向新的所有權人完成點交，向舊的房東要回押金。而新房東未表示意見可視為點交完成。

舊房東若未依約退還押金，同學可以採取的方法有協調、催告、調解及訴訟等。但本案教官檢視租約內容時，卻發現房東僅填寫姓名、身份證字號，其餘資料均未留下，因無法聯絡，而喪失協調、催告及調解的機會，幸還留有身份證字號，還能選擇訴諸法律一途，否則只能徒呼負負了。

因此提醒同學們，簽約前除應注意看清楚全部的條文，必需等待所有的疑慮解除後再行簽約，並特別注意房東填寫的資料是否正確及完整，以免遇到類似的狀況，到時求償無門，切記「事前多一分留意，事後省一堆麻煩」。

前述狀況中，房東未依約歸還押金且拖延的期間太長，押金產生的利息及訴訟所花的費用亦可考慮一併向房東求償。

參考法條

土地法第99條（擔保金數額之限制）

- ① 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。
- ② 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。

民法第425條（買賣不破租賃原則）

- ① 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
- ② 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

祈禱～壁癌，癌不出來吧！

有三名物理系的同學，收到法院的開庭通知，因不知如何處理，故找學校教官尋求協助。學校教官深入了解情況，發現同學剛搬離賃居地，已跟仲介做好點交，但現在房東以房屋出現壁癌，及浴室把手壞掉為由，要向學生索償68,000元（包含28,000的車馬費）。學校教官轉向詢問法律系老師意見，得知在民法上有一條「不完全給付」，由於壁癌之發生絕非一朝一夕，而三名學生僅在該地承租一年，因此有可能是房東當初便刻意隱瞞壁癌事實；在確定學生之權益後，教官便找庭長商討此事，但庭長以秉持公平、公正、公開之原則，要教官向學生取得正式委託書，才能在庭上發言協助學生。

學校處理方式

策略分析 問題分析

以學生而言

關於壁癌的情況，學生也是感到十分困擾，在壁癌出現之際，就經常祈禱它趕快消失，但由於從未碰到此情況，因此也疏忽了要立即向房東反映，而在點交時，仲介也未提出此點問題，導致搬走後，房東能以此為由索償。

以房東而言

壁癌與浴室把手損壞既為事實，不管是否是同學所造成，既然同學搬走後有這樣的情形出現，就該負起賠償責任；再加上房東住在台北，為了索償訴訟，必須特地搭高鐵來回，因此希望也能得到車馬費。

處理策略

- 1.房東態度十分強硬，不斷堅持要同學賠償40,000元修繕費，及28,000元的高鐵來回車馬費。
- 2.由於其中一位同學的父親是中科院博士，所以他也一同出庭，並以水位線證明壁癌並非由同學短時間所能造成的，而浴室把手之損壞，應為年久之自然耗損而非人為損壞。
- 3.教官也不斷向房東動之以情，希望他能設身處地站在同學立場想想，體諒同學又要念書又要考試，無法應付長時間的訴訟，盡可能大事化小，別讓彼此都困擾。

處理結果

房東同意降低索償費用，每位同學賠償2,000元，他便不再做後續追究。

心得與建議

此次事件，雖然可證明並非同學所造成，但由於房東態度十分強硬，所以如何說服房東便成為解決問題的首要關鍵，而既然同學尋求教官協助，自然就該傾盡全力幫忙。不完全給付的觀念並非人人都有，所以才使房東有機會向同學追討賠償，因此在開始看屋時，務必要確認清楚房屋狀況；再來就是，既然已和仲介點交，法律上責任也就移轉給仲介了，房東自無權再來向同學追討任何賠償了

專家建議與回饋

民法第227條即是說「不完全給付」，其簡單來說，就是不符合債之本旨，舉例來說，甲借100元與乙，乙還款時只還了90元，此即為不完全給付。以實務的經驗來講，租賃房屋較少以「不完全給付」來主張權利，以本案來說，似可不以此主張權利，除非房客在承租當時就證明知道出租人是「不完全給付」（壁癌已經存在），否則會建議只要能提出壁癌的情況不能歸責於同學（例如壁癌之發生絕非一朝一夕，可請專業人士協助判斷）即可。

因此，本案應可回歸到以返還原狀的概念來看，在未約定時，若非房客的過失造成的毀損，除應提早告知房東，盡善良管理人之義務外，在返還時則以現狀返還即可。房東若認為此項物件毀損是由房客造成，則必須負舉證責任；若有約定如何返還原狀，則依約定，但房東也應負舉證責任，證明約定事項。故二者返還原狀，舉證責任都在房東，房東當不可隨口說要房客負責就要房客負全部的責任。

在此還是要提醒同學要注意善良管理人的責任，當同學一發現壁癌出現之際，就應在第一時間通知房東，讓房東出面處理（民法第429、430條），否則承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，是要負損害賠償責任。所以，祈禱它趕快消失是無法解決事情，也希望同學能記取此次的經驗。

參考法條

民法第227條（不完全給付之處置）

- ① 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。
- ② 因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償

民法第432條（承租人保管義務）

- ① 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
- ② 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。